

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **288/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti A B C**

**Esperto alla stima:** GEOMETRA EMANUELE DI CECCA  
**Codice fiscale:** DCCMNL61E21F052W  
**Partita IVA:** 00377180773  
**Studio in:** VIA LUCANA 171 - MATERA  
**Telefono:** 0835/336045  
**Fax:** 0835/232353  
**Email:** studio.dicecca@tin.it  
**Pec:** emanuele.dicecca@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via E. De Martino 55 - Ferrandina (Matera) - 75013

**Lotto:** A

**Corpo:** A

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000 , foglio 44, particella 939, subalterno 2, indirizzo Via Ernesto De Martino snc, piano S1, sezione censuaria Ferrandina, categoria F/3 - Unità in corso di costruzione

**Lotto:** B

**Corpo:** B

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000 , foglio 44, particella 939, subalterno 3, indirizzo Via Ernesto De Martino snc, piano 1, sezione censuaria Ferrandina, categoria F/3 - Unità in corso di costruzione

**Lotto:** C

**Corpo:** C

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000 , foglio 44, particella 939, subalterno 4, indirizzo Via Ernesto De Martino snc, piano 2, sezione censuaria Ferrandina, categoria F/3 - Unità in corso di costruzione

### 2. Possesso

**Bene:** Via E. De Martino 55 - Ferrandina (Matera) - 75013

**Lotto:** A

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** B

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Lotto:** C



**Corpo:** C  
**Possesso:** Occupato senza titolo

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via E. De Martino 55 - Ferrandina (Matera) - 75013

**Lotto:** A  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** B  
**Corpo:** B  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** C  
**Corpo:** C  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via E. De Martino 55 - Ferrandina (Matera) - 75013

**Lotto:** A  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO

**Lotto:** B  
**Corpo:** B  
**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO

**Lotto:** C  
**Corpo:** C  
**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via E. De Martino 55 - Ferrandina (Matera) - 75013

**Lotti:** A  
**Corpo:** A  
**Comproprietari:** Nessuno



**Lotti:** B  
**Corpo:** B  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** C  
**Corpo:** C  
**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via E. De Martino 55 - Ferrandina (Matera) - 75013

**Lotto:** A  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** B  
**Corpo:** B  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** C  
**Corpo:** C  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via E. De Martino 55 - Ferrandina (Matera) - 75013

**Lotto:** A  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** B  
**Corpo:** B  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** C  
**Corpo:** C  
**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via E. De Martino 55 - Ferrandina (Matera) - 75013

**Lotto:** A

**Prezzo da libero:** € 94.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** B

**Prezzo da libero:** € 160.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** C

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 216.000,00





Beni in Ferrandina (Matera)  
Località/Frazione  
Via E. De Martino 55

### Lotto: A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in Ferrandina (Matera) CAP: 75013, Via E. De Martino civ.55

##### Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato -  
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata -  
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori Informazioni sul debitore: Sebbene non risulti riportata sulle visure catastali, la sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata) risulta comproprietaria del 50% di tutto l'intero immobile pignorato (Lotti A-B-C), in quanto l'acquisto del terreno su cui è stato poi edificato il fabbricato è avvenuto in data 16/06/1978, già in regime di comunione dei beni con il proprio marito, sig. [REDACTED], anch'egli debitore esecutato.

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000, foglio 44, particella 939, subalterno 2, indirizzo Via Ernesto De Martino snc, piano S1, sezione censuaria Ferrandina, categoria F/3 - Unità in corso di costruzione

Derivante da: U.I. originaria

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste una Tabella Millesimale

Confini: L'U.I. essendo già ultimata non è coerente con la categoria catastale sopra riportata. E' sottoposta all'U.I. censita con il sub.3; confina a nord e ad ovest con terreno di pertinenza all'intero stabile, ad est con il vano scale comune, e a sud è sottostante alla Via E. De Martino.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'U.I. risulta già ultimata per cui si dovrà esegui-



re una variazione catastale in aggiornamento.

Regolarizzabili mediante: procedura "Docfa" al Catasto Fabbricati di Matera.

Descrizione delle opere da sanare: planimetria aggiornata allo stato attuale dei luoghi.

Note: Tra compensi ad un professionista abilitato e diritti da versare, si prevede una spesa minima di Euro 500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Va eseguito l'aggiornamento catastale con procedura Docfa al fine di uniformarsi alla Legge N°122/2010 (ex-D.L. N°78/2010 art.19 c.14).

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona semicentrale all'abitato di Ferrandina. E' collegata alle principali infrastrutture della cittadina, quali supermercati, negozi, scuole, ecc.; il quartiere è abbastanza popolato e costituito soprattutto da villette residenziali mono e bifamiliari. L'accesso all'immobile avviene da Via E. De Martino che è trasversale alla principale strada di accesso alla zona, Via A. Moro. Pur essendo viabilità abbastanza limitate, si intravede una buona possibilità di parcheggi, sia per i residenti che per loro ospiti.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** veduta della valle del Basento.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Ferrandina.

**Principali collegamenti pubblici:** vicinanza a fermate di mezzi pubblici di trasporto

**Servizi offerti dalla zona:** vicinanza a scuole pubbliche e attività commerciali

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato libero da arredi e/o attrezzature e/o veicoli, che ne indicassero una qualsiasi utilizzazione da parte di alcuno.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:





- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO contro [REDACTED], [REDACTED] - derivante da: contratto di mutuo ipotecario - Importo ipoteca: € 400.000 - Importo capitale: € 200.000  
 Rogito: Notaio Ettore Lo Nigro in data 05/06/2007 ai nn. 81912/9938 - registrato Matera in data 11/06/2007 ai nn. 1480 1T - iscritto/trascritto a Matera in data 12/06/2007 ai nn. 7286 1100

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO contro [REDACTED], [REDACTED] - derivante da: atto giudiziario esecutivo - registrato Matera in data 24/12/2013 ai nn. 1815 - iscritto/trascritto a Matera in data 16/01/2014 ai nn. 505 467

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €

**Millesimi di proprietà:** Sebbene richiesto all'esecutato, non mi è stata fornita alcuna Tabella Millesimale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Questa U.I. è accessibile ai disabili in quanto il dislivello rispetto al piano di campagna è minimo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non esistono vincoli particolari. Alla presente U.I. sono stati acclusi i valori del vano scale e del terreno pertinenziale, entrambi comuni.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per la presente U.I. non è necessario il rilascio di Attestato di Prestazione Energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non esistono vincoli in merito.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti giudiziari in corso o atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/2; - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/2. dal 16/06/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Prospero Mobilio in data 16/06/1978 ai nn. 270/184 - registrato a: Taranto in data 05/07/1978 ai nn. 7288 1777 - trascritto a: Matera in data 22/06/1978 ai nn. 3884 3410

**Note:** Sebbene nel suddetto atto notarile (con cui si acquista il terreno su cui viene edificato il fabbricato come oggi è censito) non venga riportata la moglie dell'acquirente, sig.ra [REDACTED], questa ne è comunque proprietaria al 50%, in quanto coniuge in regime di comunione dei





beni sin dalla data del matrimonio, 26/04/1975, antecedente a quella del rogito.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: PDC in Sanatoria N°6/2006 ai sensi del D.Lgs. 269/2003 e L.R. 18/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Mutamento di destinazione d'uso con aumento delle superfici residenziali e non

Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 16347-16348

Rilascio in data 15/03/2006 al n. di prot. 6

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura abusiva di una rientranza del muro di recinzione mediante tamponatura in forati di laterizio e infisso in alluminio.

Regolarizzabili mediante: Rimozione totale della chiusura come sopra descritta.

Descrizione delle opere da sanare: Tamponatura locale secondario [5] sull'Allegato N°14 - Grafico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Tale U.I. è difforme rispetto agli elaborati grafici di progetto approvato con il titolo edilizio sopra riportato. Da informazioni assunte presso l'U.T.C. di Ferrandina, tale difformità non è assolutamente sanabile, per cui va rimossa la tamponatura sopra descritta, per ottenere la conformità edilizia dell'immobile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Garage o autorimessa [G]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                | Regolamento Urbanistico   |
| In forza della delibera:                        | N°16 del 05/08/2014 del Commissario ad acta assunta con i poteri del C.C. |
| Zona omogenea:                                  | TRFC1   |
| Norme tecniche di attuazione:                   | art.15  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | -   |
| Rapporto di copertura:                          | -   |
| Altezza massima ammessa:                        | -   |
| Volume massimo ammesso:                         | preesistente  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:     | SI  |



Note:

Tale zona, denominata "Tessuto Consolidato", ha esaurito la potenzialità edificatoria per nuove costruzioni per cui sono ammesse solo demolizioni e ricostruzioni oltre alle semplici manutenzioni e ristrutturazioni edilizie.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Vale quanto già riportato sulla conformità o regolarità edilizia del presente immobile.**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto A

Trattasi di un'ampia U.I. posta al piano seminterrato dello stabile oggetto di esecuzione (in catasto P.S1), formata da tre vani principali e tre vani accessori, oltre il vano scale in comune con le altre due U.I. soprastanti facenti parte dello stesso edificio. Non è rilevabile un'utilizzazione certa, sebbene sul titolo edilizio abilitativo venga indicata come garage e quindi sarà mantenuta tale destinazione d'uso per la presente stima. Al locale principale si accede mediante due comode aperture carrabili e fornite di infissi in alluminio. E' composta da un locale principale con superficie utile di mq.124.70, due piccoli w.c. di mq.2.35 ciascuno, un locale secondario di mq.51.80, una scala per l'accesso al piano rialzato di mq.4.55 ed un portico coperto di mq.20.95. Si precisa che il locale secondario riportato nell'Allegato N°14 - Grafico, con la dicitura [5], non è conforme al titolo edilizio abilitativo rilasciato; tale difformità, a detta dell'U.T.C. di Ferrandina non è neanche sanabile, per cui la piccola tamponatura realizzata e l'infisso apposto dovranno essere rimossi al fine di far risultare l'intera U.I. conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori Informazioni sul debitore: Sebbene non risulti riportata sulle visure catastali, la sig.ra [REDACTED] (debitrice eseguita) risulta comproprietaria del 50% di tutto l'intero immobile pignorato (Lotti A-B-C), in quanto l'acquisto del terreno su cui è stato poi edificato il fabbricato è avvenuto in data 16/06/1978, già in regime di comunione dei beni con il proprio marito, sig. [REDACTED] anch'egli debitore esecutato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **214.75**

è posto al piano: seminterrato





L'edificio è stato costruito nel: 1988 ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55 di Via E. De Martino di interno , ha un'altezza interna di circa: mt.3.20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'U.I. in questione non risulta rifinita in ogni dettaglio costruttivo (soprattutto per quanto concerne gli impianti tecnologici); a causa dell'evidente inutilizzo vanno comunque eseguite opere di manutenzione ordinaria. Ben diverso è lo stato del locale secondario, ove è evidente un diffuso fenomeno di infiltrazioni dalla parete esterna e dal solaio soprastante al suddetto vano, che va al più presto risolto per non aumentare le condizioni di insalubrità dello stesso.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Fondazioni          | tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Scale               | tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>                                  |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |

#### Componenti edilizie e costruttive:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: <b>ante scorrevoli e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>in-ferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Infissi interni | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Pareti esterne  | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>tavella in tufo</b> condizioni: <b>buone</b>       |
| Pavim. Esterna  | materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pavim. Interna  | materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>  |

#### Impianti:

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b> |
|-----------|--|



|           |  |
|-----------|--|
| Fognatura | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>colletto-re o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| Gas       | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                       |
| Idrico    | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                 |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono state tutte indicate in dettaglio sull'Allegato N°14 - Grafico - Lotto A, accluso alla presente. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale in loco di ciascun vano dell'alloggio e delle tamponature perimetrali allo stesso.

| Destinazione                  | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff.        | Superficie equivalente |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|------------------------|
| Locale autorimessa            | sup reale netta | 129,40                      | 1,00          | 129,40                 |
| <hr/>                         |                 |                             |               |                        |
| Vano scale comune             | sup reale netta | 8,05                        | 0,20          | 1,61                   |
| <hr/>                         |                 |                             |               |                        |
| Locale secondario e accessori | sup reale netta | 77,30                       | 0,30          | 23,19                  |
| <hr/>                         |                 |                             |               |                        |
| <b>214,75</b>                 |                 |                             | <b>154,20</b> |                        |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**



Periodo: 1/2015

Zona: Ferrandina

Tipologia: C2-Semicentrale

Valore di mercato min (€/mq): 430

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 570

**Accessori:**

A.1 Quota terrenoSviluppa una superficie complessiva di 660 circa - Destinazione urbanistica: TRFC1  
 pertinenziale - art.15

Valore a corpo: € 1000

Note: Trattasi del residuo terreno di pertinenza all'intero stabile. Tale superficie della consistenza di mq.660 circa per un valore di stima totale pari ad Euro 3.000, va considerato solo per 1/3 a carico della presente U.I., che costituisce il Lotto A.

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

Mediante notizie raccolte da intermediari immobiliari locali e dai valori del 1° Semestre 2015 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Matera - Comune di Ferrandina.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Intermediari immobiliari, tecnici locali e dati O.M.I., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 750

**8.3 Valutazione corpi:****A. Garage o autorimessa [G] con annesso Quota terreno pertinenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>           | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Locale autorimessa            | 129,40                        | € 650,00               | € 84.110,00               |
| Vano scale comune             | 1,61                          | € 650,00               | € 1.046,50                |
| Locale secondario e accessori | 23,19                         | € 650,00               | € 15.073,50               |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 100.230,00 |
| Valore accessori                   | € 1.000,00   |
| Valore complessivo intero          | € 101.230,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 101.230,00 |



**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Garage o autorimessa [G] con annesso Quota terreno pertinenziale | 154,20                  | € 101.230,00                         | € 101.230,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |             |
|--|-------------|
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 0,00      |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:  | € 0,00      |
| spese di regolarizzazione catastale  | € -500,00   |
| spese di rimozione tamponature abusive   | € -1.500,00 |
| riparazione di infiltrazioni al locale [5]   | € -5.000,00 |
| arrotondamento del valore di stima   | € -230,00   |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |             |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 94.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 0,00      |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 94.000,00 |



**Lotto: B**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: B.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Ferrandina (Matera) CAP: 75013,  
Via E. De Martino civ.55

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] -

Proprietà per 1000/1000, foglio 44, particella 939, subalterno 3, indirizzo Via Ernesto De Martino snc, piano 1, sezione censuaria Ferrandina, categoria F/3 - Unità in corso di costruzione

Derivante da: U.I. originaria.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta esistente una Tabella Millesimale.

Confini: L'U.I. non essendo ancora ultimata è coerente con la categoria catastale sopra riportata. E' sottoposta all'U.I. censita con il sub.4 e sovrapposta a quella censita con il sub.2; confina ad est con il vano scale comune e a sud con spazio antistante alla Via E. De Martino, da cui si accede mediante il civ.55.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di una zona semicentrale all'abitato di Ferrandina. E' collegata alle principali infrastrutture della cittadina, quali supermercati, negozi, scuole, ecc.; il quartiere è abbastanza popolato e costituito soprattutto da villette residenziali mono e bifamiliari. L'accesso all'immobile avviene da Via E. De Martino che è trasversale alla principale strada di accesso alla zona, Via A. Moro. Pur essendo viabilità abbastanza limitata, si intravede una buona possibilità di parcheggi, sia per i residenti che per loro ospiti.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è





provista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** veduta della valle del Basento.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Ferrandina.

**Principali collegamenti pubblici:** vicinanza a fermate di mezzi pubblici di trasporto

**Servizi offerti dalla zona:** vicinanza a scuole pubbliche e attività commerciali

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Essendo un immobile non ancora completato è utilizzato, per alcuni vani, a deposito di attrezzature edili e materiale di risulta delle lavorazioni finora eseguite. Solo in un vano sono presenti degli arredi coperti da teli trasparenti, probabilmente poggiati temporaneamente in tale sito.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO contro [REDACTED], [REDACTED] - derivante da: contratto di mutuo ipotecario - Importo ipoteca: € 400.000 - Importo capitale: € 200.000  
Rogito: Notaio Ettore Lo Nigro in data 05/06/2007 ai nn. 81912/9938 - registrato Matera in data 11/06/2007 ai nn. 1480 1T - iscritto/trascritto a Matera in data 12/06/2007 ai nn. 7286 1100

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO contro [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - derivante da: atto giudiziario esecutivo  
- registrato Matera in data 24/12/2013 ai nn. 1815 - iscritto/trascritto a Matera in data 16/01/2014 ai nn. 505 467

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 12.3 Misure Penali





Nessuna.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €

**Millesimi di proprietà:** Sebbene richiesto all'esecutato, non mi è stata fornita alcuna Tabella Millesimale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Questa U.I. non è accessibile ai disabili in quanto il dislivello rispetto al piano di campagna non può essere superato senza un servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non esistono vincoli particolari. Alla presente U.I. sono stati acclusi i valori del vano scale e del terreno pertinenziale, entrambi comuni con le altre due U.I. confinanti.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Sebbene richiesto all'esecutato, non mi è stato fornito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non esistono vincoli in merito.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti giudiziari in corso o atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] nato a Ferrandina il [REDACTED] per 1/2; - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/2. dal **16/06/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Prospero Mobilio in data 16/06/1978 ai nn. 270/184 - registrato a: Taranto in data 05/07/1978 ai nn. 7288 1777 - trascritto a: Matera in data 22/06/1978 ai nn. 3884 3410

**Note:** Sebbene nel suddetto atto notarile (con cui si acquista il terreno su cui viene edificato il fabbricato come oggi è censito) non venga riportata la moglie dell'acquirente, sig.ra [REDACTED] gela, questa ne è comunque proprietaria al 50%, in quanto coniuge in regime di comunione dei beni sin dalla data del matrimonio, [REDACTED], antecedente a quella del rogito.

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: PDC in Sanatoria N°6/2006 ai sensi del D.Lgs. 269/2003 e L.R. 18/2004

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Mutamento di destinazione d'uso con aumento delle superfici residenziali e non

Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 16347-16348

Rilascio in data 15/03/2006 al n. di prot. 6

#### 15.1 Conformità edilizia:

**Fabbricato in corso di costruzione [C]**



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto all'U.I. posta al piano seminterato, questa risulta conforme agli elaborati grafici di progetto acclusi al suddetto titolo edilizio rilasciato.

### 15.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricato in corso di costruzione [C]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                | Regolamento Urbanistico   |
| In forza della delibera:                        | N°16 del 05/08/2014 del Commissario ad acta assunta con i poteri del C.C.   |
| Zona omogenea:                                  | TRFC1   |
| Norme tecniche di attuazione:                   | art.15  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | -   |
| Rapporto di copertura:                          | -   |
| Altezza massima ammessa:                        | -   |
| Volume massimo ammesso:                         | preesistente  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:     | SI  |
| Note:   | Tale zona, denominata "Tessuto Consolidato", ha esaurito la potenzialità edificatoria per nuove costruzioni per cui sono ammesse solo demolizioni e ricostruzioni oltre alle semplici manutenzioni e ristrutturazioni edilizie. |

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **B**

Trattasi di un'ampia U.I. posta al piano rialzato dello stabile oggetto di esecuzione (in catasto P.1), formata da otto vani residenziali e tre pertinenze (2 balconi e 1 terrazzino), oltre il vano scale in comune con le altre due U.I. facenti parte dello stesso edificio. Allo stato attuale risulta ancora in fase di ultimazione, sebbene sul titolo edilizio abilitativo venga indicata con destinazione residenziale che quindi sarà mantenuta anche nella presente stima. Si accede mediante la porta blindata posta sul pianerottolo del vano scale comune e si può uscire anche dalle tre aperture poste sul balcone anteriore, fornite di infissi in pvc. La consistenza totale netta dell'intero alloggio è così ripartita: vani residenziali per mq.134,00; balconi e terrazzino per





mq.77.90; quota di 1/3 sull'atrio e vano scale comune per mq.9.50. Si precisa che tutti gli ambienti necessitano di diverse opere di finitura, in particolare della pavimentazione, dei rivestimenti nei servizi, del completamento degli impianti tecnologici, dell'apposizione degli infissi interni e dei sanitari, nonché in alcuni vani degli intonaci ed in quasi tutti delle tinteggiature. Come già indicato in precedenza, quindi, risultano già installati tutti gli infissi esterni nonché la porta blindata d'ingresso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] s.n. - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] s.n. - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **219.95**

è posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1988 ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55 di Via E. De Martino di interno , ha un'altezza interna di circa: mt.2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'U.I. in questione non risulta ancora ultimata e per tale motivo non può essere utilizzata da alcuno. Le condizioni generali quindi riflettono uno stato precario e di abbandono.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Balconi             | materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Copertura           | tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Fondazioni          | tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Scale               | tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>                                |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |

### Componenti edilizie e costruttive:



|                     |  |
|---------------------|--|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Infissi interni     | tipologia: <b>inesistenti</b>  |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>tavella in tufo</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>inesistente</b>  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b>  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Scale               | posizione: <b>a rampe parallele e in comune con altre U.I.</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| <b>Impianti:</b>    |  |
| Citofonico          | tipologia: <b>non attivato</b>   |
| Elettrico           | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>   |
| Fognatura           | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>colletto-re o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| Gas                 | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>   |





|            |  |
|------------|--|
| Idrico     | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b> |
| Telefonico | tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>  |
| Termico    | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>inesistenti</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>                            |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono state tutte indicate in dettaglio sull'Allegato N°16 - Grafico - Lotto B, accluso alla presente. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale in loco di ciascun vano dell'alloggio e delle tamponature perimetrali allo stesso.

| Destinazione         | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Alloggio             | sup reale netta | 134,00                      | 1,00   | 134,00                 |
| Vano scale in comune | sup reale netta | 8,05                        | 0,20   | 1,61                   |
| Balconi e terrazzino | sup reale netta | 77,90                       | 0,30   | 23,37                  |
|                      |                 | <b>219,95</b>               |        | <b>158,98</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Ferrandina

Tipologia: C2-Semicentrale

Valore di mercato min (€/mq): 870

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1250

**Accessori:**

B.1 Quota terrenoSviluppa una superficie complessiva di 660 circa - Destinazione urbanistica: TRFC1  
 pertinenziale - art.15

Valore a corpo: € 1000

Note: Trattasi del residuo terreno di pertinenza all'intero stabile. Tale superficie della consistenza di mq.660 circa per un valore di stima totale pari ad Euro 3.000, va considerato solo per 1/3 a carico della presente U.I., che costituisce il Lotto B.

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

Mediante notizie raccolte da intermediari immobiliari locali e dai valori del 1° Semestre 2015 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Matera - Comune di Ferrandina.

**16. Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Intermediari immobiliari, tecnici locali e dati O.M.I., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.100

**16. Valutazione corpi:****B. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Quota terreno pertinenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>  | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Alloggio             | 134,00                        | € 1.000,00             | € 134.000,00              |
| Vano scale in comune | 1,61                          | € 1.000,00             | € 1.610,00                |
| Balconi e terrazzino | 23,37                         | € 1.000,00             | € 23.370,00               |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 158.980,00 |
| Valore accessori                   | € 1.000,00   |
| Valore complessivo intero          | € 159.980,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 159.980,00 |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| B         | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Quota terreno pertinenziale | 158,98                  | € 159.980,00                         | € 159.980,00                  |

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |         |
|--|---------|
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00  |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 0,00  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 0,00  |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:  | € 0,00  |
| arrotondamento del valore di stima   | € 20,00 |

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 160.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 0,00       |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 160.000,00 |





**Lotto: C**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: C.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (Matera) CAP: 75013, Via E. De Martino civ.55**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato -  
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata -  
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] -  
Proprietà per 1000/1000 , foglio 44, particella 939, subalterno 4, indirizzo Via Ernesto De Martino snc, piano 2, sezione censuaria Ferrandina, categoria F/3 - Unità in corso di costruzione  
Derivante da: U.I. originaria.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta esistente una Tabella Millesimale.

Confini: L'U.I. essendo già ultimata non è coerente con la categoria catastale sopra riportata. E' sovrapposta all'U.I. censita con il sub.3 e sottoposta al terrazzo di copertura; confina ad est con il vano scale comune da cui si accede dal civ.55 di Via E. De Martino.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'U.I. risulta già ultimata per cui si dovrà eseguire una variazione catastale in aggiornamento.

Regolarizzabili mediante: procedura "Docfa" al Catasto Fabbricati di Matera.

Descrizione delle opere da sanare: planimetria aggiornata allo stato attuale dei luoghi.

Note: Tra compensi ad un professionista abilitato e diritti da versare, si prevede una spesa minima di Euro 500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Va eseguito l'aggiornamento catastale con procedura Docfa al fine di uniformarsi alla Legge N°122/2010 (ex-D.L. N°78/2010 art.19 c.14).



**18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di una zona semicentrale all'abitato di Ferrandina. E' collegata alle principali infrastrutture della cittadina, quali supermercati, negozi, scuole, ecc.; il quartiere è abbastanza popolato e costituito soprattutto da villette residenziali mono e bifamiliari. L'accesso all'immobile avviene da Via E. De Martino che è trasversale alla principale strada di accesso alla zona, Via A. Moro. Pur essendo viabilità abbastanza limitata, si intravede una buona possibilità di parcheggi, sia per i residenti che per loro ospiti.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** veduta della valle del Basento.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Ferrandina.

**Principali collegamenti pubblici:** vicinanza a fermate di mezzi pubblici di trasporto

**Servizi offerti dalla zona:** vicinanza a scuole pubbliche e attività commerciali

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], figlio dei coniugi [REDACTED], senza alcun titolo Note:

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. [REDACTED] (figlio dei debitori esecutati) e da sua moglie. Per quanto riferitomi, sebbene sia stato stilato un contratto di comodato d'uso a favore del suddetto congiunto da parte dei coniugi [REDACTED] questo documento non è stato registrato e quindi non ha alcun valore legale.

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**20.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****20.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO contro [REDACTED], [REDACTED] - derivante da: contratto di mutuo ipotecario - Importo ipoteca: € 400.000 - Importo capitale: € 200.000

Rogito: Notaio Ettore Lo Nigro in data 05/06/2007 ai nn. 81912/9938 - registrato Matera in data 11/06/2007 ai nn. 1480 1T - iscritto/trascritto a Matera in data 12/06/2007 ai nn. 7286 1100

**20.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO contro [REDACTED]





██████████ - ██████████ - derivante da: atto giudiziario esecutivo  
 - registrato Matera in data 24/12/2013 ai nn. 1815 - iscritto/trascritto a Matera in  
 data 16/01/2014 ai nn. 505 467

#### 20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 20.3 Misure Penali

Nessuna.

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €

**Millesimi di proprietà:** Sebbene richiesta all'esecutato, non mi è stata fornita alcuna Tabella Millesimale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Questa U.I. non è accessibile ai disabili in quanto il dislivello rispetto al piano di campagna non può essere superato senza un servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non esistono vincoli particolari. Alla presente U.I. sono stati acclusi i valori del vano scale e del terreno pertinenziale, entrambi comuni a tutti e tre i Lotti stimati.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Sebbene richiesto all'esecutato, non mi è stato fornito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non esistono vincoli in merito.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti giudiziari in corso o atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per 1/2; - ██████████  
 ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per 1/2. dal **16/06/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**  
**(ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Prospero Mobilio in data 16/06/1978 ai nn. 270/184 - registrato a: Taranto in data 05/07/1978 ai nn. 7288 1777 - trascritto a: Matera in data 22/06/1978 ai nn. 38 3410

Note: Sebbene nel suddetto atto notarile (con cui si acquista il terreno su cui viene edificato il fabbricato come oggi è censito) non venga riportata la moglie dell'acquirente, sig.ra ██████████  
 ██████████, questa ne è comunque proprietaria al 50%, in quanto coniuge in regime di comunione dei beni sin dalla data del matrimonio, ██████████, antecedente a quella del rogito.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: PDC in Sanatoria N°6/2006 ai sensi del D.Lgs. 269/2003 e L.R. 18/2004

Intestazione: ██████████ e ██████████





Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Mutamento di destinazione d'uso con aumento delle superfici residenziali e non

Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 16347-16348

Rilascio in data 15/03/2006 al n. di prot. 6

### 23.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Anche questa, rispetto all'U.I. posta al piano seminterrato, risulta conforme agli elaborati grafici di progetto acclusi al suddetto titolo edilizio rilasciato.

### 23.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                | Regolamento Urbanistico   |
| In forza della delibera:                        | N°16 del 05/08/2014 del Commissario ad acta assunta con i poteri del C.C. |
| Zona omogenea:                                  | TRFC1   |
| Norme tecniche di attuazione:                   | art.15  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | -   |
| Rapporto di copertura:                          | -   |
| Altezza massima ammessa:                        | -   |
| Volume massimo ammesso:                         | preesistente  |

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Trattasi di un'ampia U.I. posta al piano primo dello stabile oggetto di esecuzione (in catasto P.2), formata da otto vani residenziali e quattro balconi di pertinenza, oltre il vano scale in comune con le altre due U.I. facenti parte dello stesso edificio. Allo stato attuale risulta ultimato e abitabile, quindi con destinazione residenziale che sarà mantenuta anche nella presente stima. Vi si accede mediante la porta blindata posta sul pianerottolo del vano scale comune. La consistenza totale netta dell'intero alloggio è così ripartita: vani residenziali per mq.134,55; balconi pertinenziali per mq.19.00; quota di 1/3 sull'atrio e vano scale comune per mq.9.50. Alla data del sopralluogo la suddetta U.I. risulta utilizzata dal sig. [REDACTED] (figlio dei debitori esegutati) e da sua moglie. Si precisa che gli arredi ivi contenuti sono, con molta probabilità, di proprietà della famiglia residente.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168.35**

è posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1988 ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55 di Via E. De Martino di interno , ha un'altezza interna di circa: mt.2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'U.I. in questione risulta completamente ultimata ed utilizzata dal sig. [REDACTED] (figlio dei coniugi [REDACTED]) e da sua moglie. Le condizioni generali quindi riflettono uno stato di conservazione ottimale. Risulta carente del solo rivestimento del camino d'arredo posto nel vano (1) Salone.

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

|            |   |
|------------|---|
| Balconi    | materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Copertura  | tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Fondazioni | tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Scale      | tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> |
| Solai      | tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>  |



Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **tavella in tufo** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **piastrelle in klinker** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres porcellanato** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **porta blindata** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di gres porcellanato** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica maiolicata** condizioni: **ottime**

Scale posizione: **a rampe parallele e in comune con altre U.I.** rivestimento: **al rustico** condizioni: **da normalizzare**

#### Impianti:

Citofonico tipologia: **non attivato** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **colletto-re o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**





|            |  |
|------------|--|
| Gas        | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>                                 |
| Idrico     | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>           |
| Telefonico | tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>  |
| Termico    | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b> |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono state tutte indicate in dettaglio sull'Allegato N°18 - Grafico - Lotto C, accluso alla presente. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale in loco di ciascun vano dell'alloggio e delle tamponature perimetrali allo stesso.

| Destinazione          | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Alloggio              | sup reale netta | 134,55                      | 1,00   | 134,55                 |
| Vano scale in comune  | sup reale netta | 9,50                        | 0,20   | 1,90                   |
| Balconi pertinenziali | sup reale netta | 24,30                       | 0,30   | 7,29                   |
|                       |                 | <b>168,35</b>               |        | <b>143,74</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Ferrandina

Tipologia: C2-Semicentrale

Valore di mercato min (€/mq): 870

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo:

Valore di mercato max(€/mq): 1250

**Accessori:**

C .1 Quota terrenoSviluppa una superficie complessiva di 660 circa - Destinazione urbanistica: TRFC1  
pertinenziale - art.15

Valore a corpo: € 1000

Note: Trattasi del residuo terreno di pertinenza all'intero stabile. Tale superficie della consistenza di mq.660 circa per un valore di stima totale pari ad Euro 3.000, va considerato solo per 1/3 a carico della presente U.I., che costituisce il Lotto C.

**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**24. Criterio di stima:**

Mediante notizie raccolte da intermediari immobiliari locali e dai valori del 1° Semestre 2015 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Matera - Comune di Ferrandina.

**24. Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Intermediari immobiliari, tecnici locali e dati O.M.I., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1600

**24. Valutazione corpi:**

**C. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Quota terreno pertinenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>   | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Alloggio              | 134,55                        | € 1.500,00             | € 201.825,00              |
| Vano scale in comune  | 1,90                          | € 1.500,00             | € 2.850,00                |
| Balconi pertinenziali | 7,29                          | € 1.500,00             | € 10.935,00               |



|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 215.610,00 |
| Valore accessori                   | € 1.000,00   |
| Valore complessivo intero          | € 216.610,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 216.610,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile   | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| C  | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Quota terreno pertinenziale | 143,74           | € 216.610,00                  | € 216.610,00           |

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |           |
|--|-----------|
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00    |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 0,00    |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 0,00    |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:  | € 0,00    |
| spese di regolarizzazione catastale  | € -500,00 |
| arrotondamento del valore di stima   | € -110,00 |

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 216.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 216.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 0,00       |

**Allegati**

- RGE 288/2013\_1-avviso inizio operazioni; - RGE 288/2013\_2-verbale di sopralluogo; - RGE 288/2013\_3-atto notarile\_certificato matrimonio; - RGE 288/2013\_4-mappa catastale; - RGE 288/2013\_5-visura Catasto Terreni; - RGE 288/2013\_6-elaborato planimetrico; - RGE 288/2013\_7-elenco subalterni; - RGE 288/2013\_8-visura sub.2 Lotto A; - RGE 288/2013\_9-visura sub.3 Lotto B; - RGE 288/2013\_10-visura sub.4 Lotto C; - RGE 288/2013\_11-titoli edilizi comuni; - RGE 288/2013\_12-visura aggiornata ipotecaria; - RGE 288/2013\_13-foto attuali esterni; - RGE 288/2013\_14-planimetria Lotto A; - RGE 288/2013\_15-foto attuali Lotto A; - RGE 288/2013\_16-planimetria Lotto B; - RGE 288/2013\_17-foto attuali Lotto B; - RGE 288/2013\_18-planimetria Lotto C; - RGE 288/2013\_19-foto attuali Lotto C;

Data generazione:  
21-09-2015 10:09:47

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA EMANUELE DI CECCA**

