

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AGROMED S.U.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **50/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa MARIADOMENICA MARCHESE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - lotto unico

Esperto alla stima: dott. agronomo GINO SCAVONE
Codice fiscale: SCVGN176A23E147M
Studio in: VIA REGINA MARGHERITA 47 - GRASSANO
Email: dott.ginoscavone@virgilio.it
Pec: g.scavone@epap.conafpec.it



Beni in **Montescaglioso (MT)**
Località/Frazione
Via Napoli, 24

Lotto: 001 - lotto unico

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

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

Sono stati visionati i seguenti atti:

- Certificazione Notarile redatta dalla Dott.sa CAPOTORTO Maria Notaio in Rutigliano (BA) presente nel Fascicolo d'Ufficio, dalla quale si evincono i possessori dell'immobile oggetto del pignoramento dalla data 1 Aprile 1950 alla data del pignoramento, le trascrizioni pregiudizievoli che nel caso riguardano esclusivamente l'atto di pignoramento della presente procedura di E.I e l'identificazione catastale dell'immobile pignorato ;
- Atto di Donazione con il quale il debitore ha acquisito la proprietà dell'immobile oggetto dell' esecuzione (Cfr. Allegato 1);
- Nota di Trascrizione dell'atto di Pignoramento presente in atti d'ufficio;
- Visure Catastali attuali e storiche dell'immobile, e Visura Catastale storica del terreno sul quale è edificato l'immobile (Cfr. Allegato 2);
- Estratto di mappa catastale riportante la Particella sulla quale insiste l'immobile (Cfr. Allegato 3);
- Planimetria Catastale dell'immobile (Cfr. Allegato 4);
- Titolo Edilizio con il quale è stato edificato l'immobile (Cfr. Allegato 8);
- Ispezione Ipotecaria condotta sull'Immobile Oggetto della procedura (Cfr. Allegato 16);
- Certificato di residenza del debitore esecutato (Cfr. Allegato 11);
- Estratto del Certificato di Matrimonio (Cfr. Allegato 10) dal quale si evince che il Sig. _____, debitore esecutato, alla data della Donazione ovvero il 17 febbraio 2009 era già separato, essendo che con provvedimento del Tribunale di Matera Sez. Civile in data 25/01/2006 è stata omologata la separazione consensuale tra _____ i quali avevano contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data 11 maggio 1991;
- Visura Camerale Storica della Ditta _____ Cfr. Allegato 12).

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

- L'immobile oggetto della procedura alla data del pignoramento e tutt'oggi risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato _____ per averlo ricevuto con atto di donazione, a rogito del Notaio Nicola GRASSANO di Montescaglioso (Cfr. Allegato 1), dal Sig. _____ n data 17 Febbraio 2009. Precedentemente al sopracitato atto di donazione l'immobile apparteneva a _____ per edificazione fatta, con concessione edilizia del 1966, su suolo di proprietà derivante da attribuzione testamentaria in suo favore da parte del padre _____ in data 1 aprile 1950 come si rinviene nella Certificazione Notarile presente in Atti d'Ufficio.



QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Napoli, 24**

Note: L'immobile staggito è sito nell'abitato di Montescaglioso alla via Napoli e si trova al primo piano di un edificio realizzato alla fine degli anni 60. L'immobile è un'abitazione di tipo economico dotata di autonomo accesso da Via Napoli e composta da 2 vani, un bagno, una cucina, un ripostiglio ed un disimpegno.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di Piena proprietà**

- Residenza alla data del pignoramento: Montescaglioso, via Napoli n.24
- Residenza attuale: Montescaglioso, via Napoli n.24
- Stato Civile: Separato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: 11-05-1991
- Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig.

n data 25/01/2006 con provvedimento del

Tribunale di Matera è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi(Cfr. Allegato 10), per tanto il

Si /02/2009 ad oggi risulta separato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalle verifiche dell'atto di pignoramento e dell'atto di Donazione (Cfr. Allegato 1), con il quale il Sig.

ha ricevuto la proprietà dell'immobile oggetto della procedura, oltre che dalla relazione notarile presente in atti, risulta corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento ovvero della piena proprietà dell'immobile allibrato con la P.IIa 715 sub 3 del foglio di Mappa 22 del Comune di Montescaglioso.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 715, subalterno 3, indirizzo Via Napoli, piano 1, comune Montecaglioso, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 103 mq, rendita € Euro 216,91

Derivante da: L'immobile dalla data dell'impianto meccanografico ovvero dal 30/06/1987 alla data del 09/02/2009 era identificato con le particelle unificate 715 sub 3 e 982 sub 3 Variazione per modifica identificativo del 09/02/2009 protocollo n.MT0022005 (Cfr. Allegato 2).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come per legge.

Confini: La particella 715 sub 3 confina inferiormente con abitazione allibrata con la Particella 715 sub 2, a Nord con pubblica strada Via Napoli, A sud e ad Ovest con pubblica strada Via Palermo ed a Est con lastrico solare categoria F/5 allibrato con la particella 716 sub 3. Si allega estratto di mappa catastale(Cfr. Allegato 3).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Dalle verifiche eseguite risulta corrispondenza fra i dati catastali con cui l'immobile è allibrato e i dati con i quali l'immobile è stato descritto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto fra la Planimetria Catastale assentita (Cfr. Allegato 4) e la Planimetria Rilevata dell'attuale stato dei luoghi (Cfr. Allegato 5), si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di un ripostiglio e alla diversa realizzazione della tramezzatura del corridoio.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA



Descrizione delle opere da sanare: Presentazione della planimetria aggiornata allo stato attuale per differente distribuzione degli spazi interni.

Onorario tecnico per rilievo e procedura DOCFA: € 500,00

Costo per i diritti : € 50,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Note: Dalle verifiche eseguite è stata riscontrata una difformità catastale consistente in una differente distribuzione degli spazi interni e regolarizzabile mediante presentazione della Planimetria Aggiornata all'attuale stato dei luoghi attraverso la procedura DOCFA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: E' stata riscontrata una difformità dovuta ad una diversa distribuzione degli spazzi interni sanabile catastalmente mediante procedura DOCFA.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalle verifiche eseguite risulta corrispondenza fra i dati catastali con cui l'immobile è allibrato e i dati con i quali l'immobile è stato descritto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.



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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è sito nella Zona B del Comune di Montescaglioso, ovvero in quell'area definita dal Regolamento Urbanistico come ambito di recente formazione a prevalente destinazione Residenziale che costituisce il tessuto urbano consolidato. In particolare il compendio immobiliare fa parte di un edificio posto tra Via Napoli e via Palermo entrambe emissarie della principale via Carlo D'Alessio a sua volta confluyente su Via GINOSA. Secondo la classificazione GEOPOI l'immobile ricade in area C1 ovvero in zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Rete internet con Fibra ottica 4G in fase di installazione..

Servizi offerti dalla zona: Asili nido (buono), Supermercati (buono), Farmacie (buono), Strutture ricettive (buono), Scuole elementari (buono), Scuole medie (buono), Ufficio Postale (buono), Cine-Teatro (buono), Biblioteca (buono), Comando Stazione Carabinieri (buono), Banche (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera, Ginosa (TA).

Attrazioni paesaggistiche: I Sassi di Matera (Patrimonio UNESCO), Parco Archeologico Storico Naturale delle Chiese Rupestri del Materano, Riserva Naturale San Giuliano..

Attrazioni storiche: L'Abbazia Benedettina di S.Michele Arcangelo, la Chiesa Madre intitolata a san Pietro e san Pao-lo, il convento di Sant'Agostino, Il santuario della Madonna della Murgia rappresenta la chiesa più impo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 500

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto della presente perizia Immobiliare è una abitazione di tipo economico posta al primo piano di un fabbricato composto di due abitazioni poste su due livelli (Cfr. Allegato 6 foto n.1), ciascuna dotata di accesso autonomo. L'abitazione è stata edificata alla fine deli anni 60.



Foto 1 - Prospetto Via Napoli



L'abitazione si presenta come raffigurata nella allegata planimetria Rilevata di Tavola 2 (Cfr. Allegato 7).

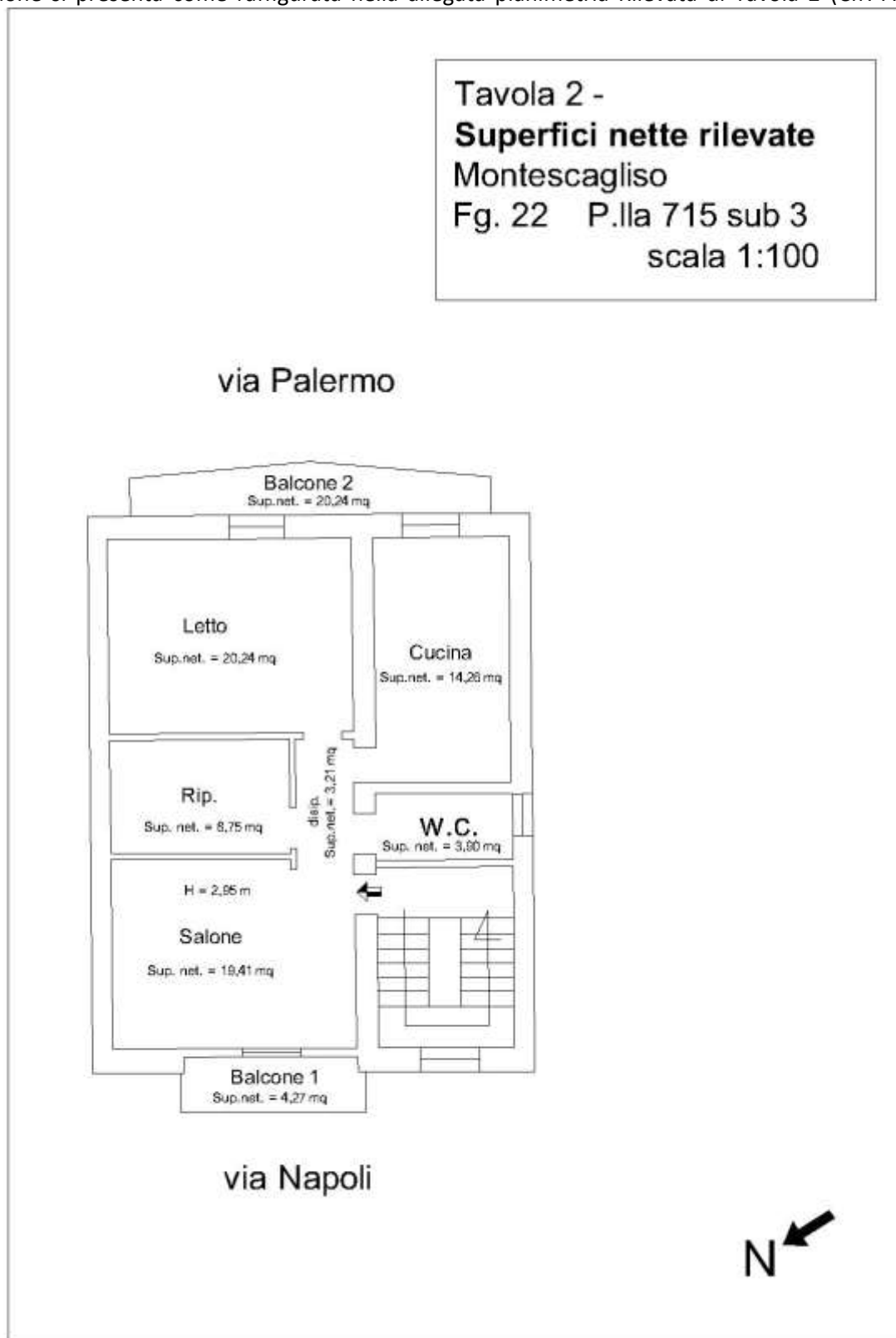


Tavola 2 - Planimetria rilevata

Dal civico 24 di Via Napoli mediante un portone in legno massello a doppia anta battente di colore mogano (Cfr. Allegato 6 foto n.2) si accede ad un vano scala al primo piano del quale, dopo aver percorso tre rampe di scale, vi è la porta d'ingresso all'abitazione (Cfr. Allegato 6 foto n.3). Quest'ultima è realizzata in legno a doppia anta battente di colore bianco. Entrando troviamo l'ambiente Salone(Cfr. Allegato 6 – Foto n. 4) della superficie utile di circa 19,41 mq il quale presenta un'apertura finestrata lungo la parete Nord con affaccio su Via Napoli mediante il quale si accede al Balcone 1(Cfr. Allegato 6 – Foto n. 6 e 7). Lungo la parete sud dell'ambiente Salone è presente un'apertura che da luce all'adiacente ambiente Ripostiglio (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 5).





Foto 4 – Ambiente salone

Dall'ambiente Salone procedendo attraverso un disimpegno (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 8 e 9) si accede agli altri ambienti della casa; precisamente procedendo lungo il disimpegno in sx si accede all'ambiente Ripostiglio, in dx si accede prima all'ambiente Bagno e poco più avanti all'ambiente Cucina, mentre in fondo al disimpegno si accede all'ambiente Letto. L'ambiente ripostiglio (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 10), di superficie netta di circa 8,75 mq, viene illuminato con luce indiretta attraverso un'apertura lungo la tramezzatura che separa il Ripostiglio dall'adiacente Salone (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 5) non essendo dotato di altre aperture finestrate. L'ambiente bagno (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 11 e 12) della superficie utile di circa 3,90 mq presenta un'apertura finestrata lungo la sua parete ovest, è rivestito con piastrelle di colore ocre chiaro fino ad un'altezza di circa 2 m. Le finiture del bagno come quelle di tutto l'immobile sono di scarso valore.



Foto 11 - ambiente bagno



L'ambiente Cucina (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 13, 14 e 15), di superficie netta di circa 14,26 mq, presenta un'apertura finestrata con affaccio sul Balcone 2 che propende su Via Palermo. Detto ambiente presenta la parete Ovest ricoperta con piastrelle di colore chiaro fino all'altezza di circa 1,5 m da terra, la sua pavimentazione è realizzata con marmetto di colore grigio.



Foto 14 – Ambiente cucina

L'ambiente Letto (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 16 e 17) ha una superficie utile di circa 20,24 mq, presenta un'apertura finestrata con affaccio sul Balcone 2 (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 18) e presenta una pavimentazione realizzata con marmetto di color rosa chiaro uguale alla pavimentazione del disimpegno.



Foto 17 - Ambiente letto

L'altezza utile interna dell'abitazione è di circa 2,95 m all'intradosso.

Gli ambienti sono pavimentati in maniera eterogenea con marmetto di differente colorazione. L'abitazione è dotata di doppi infissi (Cfr. Allegato N.6 – Foto 19 e 20), quelli interni realizzati in legno di color mogano e quelli esterni realizzati in alluminio di colore bianco. Gli infissi sono dotati di tapparella in PVC. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di colore chiaro e vetro. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con elementi radianti (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 21) alimentato da caldaia (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 22) installata nel vano scala all'altezza del pianerottolo che porta al tetto dell'immobile.

La copertura dell'immobile è realizzata con solaio ricoperto da guaina catramata impermeabile (Cfr. Allegato 6 – Foto n. 23 e 24). Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è buono anche se si rinvenivano distacchi di intonaco che necessitano di manutenzione (Cfr. Allegato N.6 – Foto 23 e 24).



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: Montescaglioso, via Napoli n.24
- Residenza attuale: Montescaglioso, via Napoli n.24
- Stato Civile: Separato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: 11-05-1991
- Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig.

. In data 25/01/2006 con provvedimento del Tribunale di Matera è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi(Cfr. Allegato 10), per tanto il Sig. _____ alla data in cui ha acquisito la proprietà del bene oggetto della procedura ovvero dal 17/02/2009 ad oggi risulta separato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è buono anche se si rinven-
gono distacchi di intonaco che necessitano di ordinaria manutenzione (Cfr. Allegato N.6 – Foto 23 e 24).
Nel complesso l'edificio non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti



Manto di copertura	materiale: Guaina Bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di Tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmetto granigliato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piatsrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piatsrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
--------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Ad elementi radianti
Stato impianto	non in uso
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Come per legge di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (Cfr. Allegato 15) inerente l'immobile oggetto della procedura che il C.T.U. ,in risposta al quesito n. 2 e quindi in ottemperanza del mandato affidatogli, ha provveduto ad acquisire stante l'assenza della suddetta certificazione.

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



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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Napoli, 24

Note: L'immobile staggito è sito nell'abitato di Montescaglioso alla via Napoli e si trova al primo piano di un edificio realizzato alla fine degli anni 60. L'immobile è un'abitazione di tipo economico dotata di autonomo accesso da Via Napoli e composta da 2 vani, un bagno, una cucina, un ripostiglio ed un disimpegno.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: Montescaglioso, via Napoli n.24
- Residenza attuale: Montescaglioso, via Napoli n.24
- Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 11-05-1991
- Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig.

. In data 25/01/2006 con provvedimento del Tribunale di Matera è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi (Cfr. Allegato 10), per tanto il Sig. dalla data in cui ha acquisito la proprietà del bene oggetto della procedura ovvero dal 17/02/2009 ad oggi risulta separato.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalle verifiche dell'atto di pignoramento e dell'atto di Donazione (Cfr. Allegato 1), con il quale il Sig. ha ricevuto la proprietà dell'immobile oggetto della procedura, oltre che dalla relazione notarile presente in atti, risulta corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento ovvero della piena proprietà dell'immobile allibrato con la P.Illa 715 sub 3 del foglio di Mappa 22 del Comune di Montescaglioso.



Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

, foglio 22, particella 715, subalterno 3, indirizzo Via Napoli, piano 1, comune Montecaglioso, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 103 mq, rendita Euro 216,91

Derivante da: L'immobile dalla data dell'impianto meccanografico ovvero dal 30/06/1987 alla data del 09/02/2009 era identificato con le particelle unificate 715 sub 3 e 982 sub 3

Variazione per modifica identificativo del 09/02/2009 protocollo n.MT0022005 (Cfr. Allegato 2).

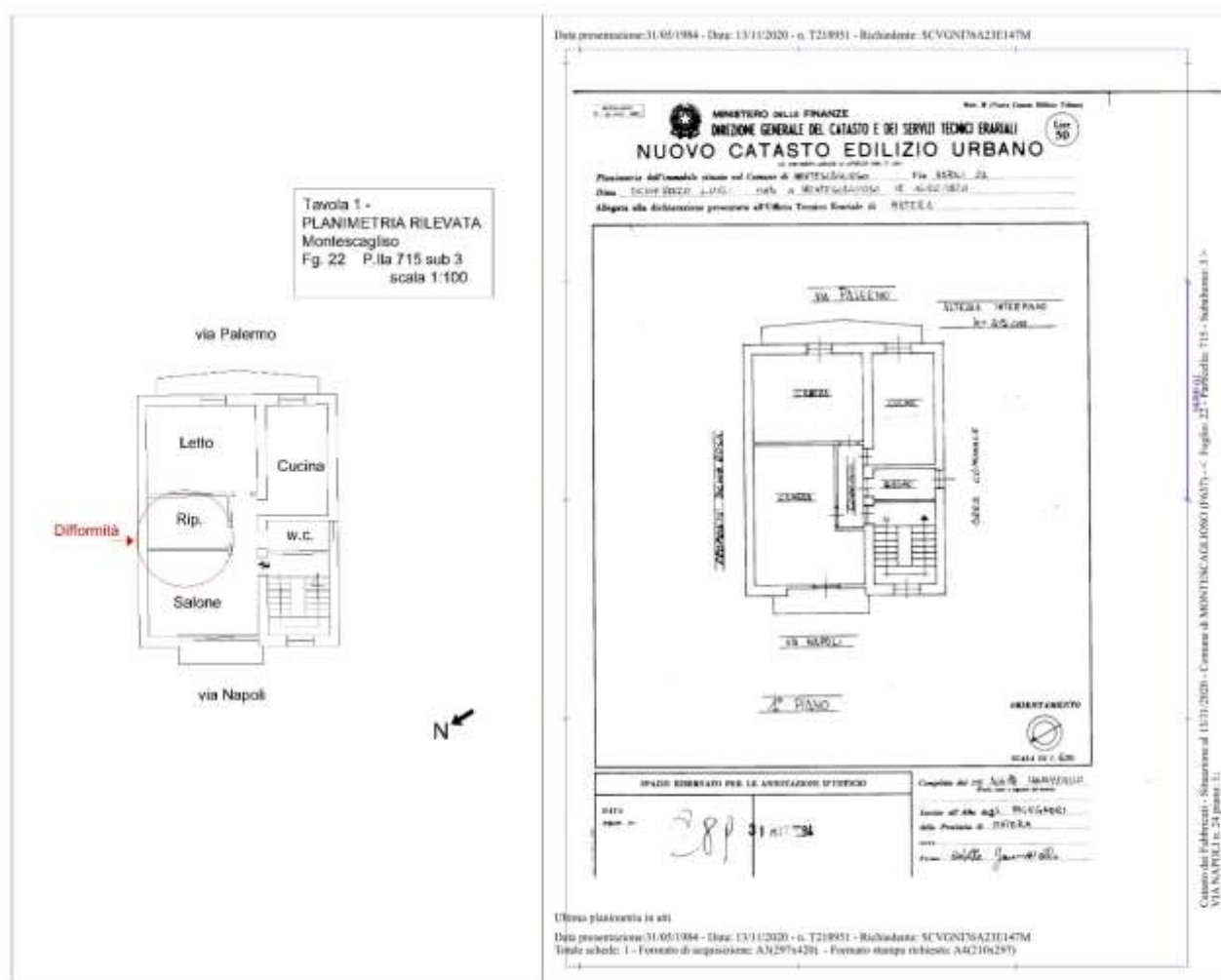
Millesimi di proprietà di parti comuni: Come per legge.

Confini: La particella 715 sub 3 confina inferiormente con abitazione allibrata con la Particella 715 sub 2, a Nord con pubblica strada Via Napoli, A sud e ad Ovest con pubblica strada Via Palermo ed a Est con lastrico solare categoria F/5 allibrato con la particella 716 sub 3. Si allega estratto di mappa catastale (Cfr. Allegato 3).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Dalle verifiche eseguite risulta corrispondenza fra i dati catastali con cui l'immobile è allibrato e i dati con i quali l'immobile è stato descritto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto fra la Planimetria Catastale assentita (Cfr. Allegato 4) e la Planimetria Rilevata dell'attuale stato dei luoghi (Cfr. Allegato 5), si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di un ripostiglio e alla diversa realizzazione della tramezzatura del corridoio.



Confronto Planimetria Rilevata dello Stato dei Luoghi e Planimetria Catastale

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione della planimetria aggiornata allo stato attuale per differente distribuzione degli spazi interni.

Onorario tecnico per rilievo e procedura DOCFA: € 500,00

Costo per i diritti : € 50,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Note: Dalle verifiche eseguite è stata riscontrata una difformità catastale consistente in una differente distribuzione degli spazi interni e regolarizzabile mediante presentazione della Planimetria Aggiornata all'attuale stato dei luoghi attraverso la procedura DOCFA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: E' stata riscontrata una difformità dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile catastalmente mediante procedura DOCFA.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalle verifiche eseguite risulta corrispondenza fra i dati catastali con cui l'immobile è allibrato e i dati con i quali l'immobile è stato descritto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.



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

LOTTO UNICO - CORPO: A

Dati catastali: _____, foglio 22, particella 715, subalterno 3, indirizzo Via Napoli, piano 1, comune Montecaglioso, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 103 mq, rendita € Euro 216,91

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di _____ Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Dalle verifiche dell'atto di pignoramento e dell'atto di Donazione (Cfr. Allegato 1), con il quale il Sig.

_____ ha ricevuto la proprietà dell'immobile oggetto della procedura, oltre che dalla relazione notarile presente in atti, risulta corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento ovvero della piena proprietà dell'immobile allibrato con la P.lla 715 sub 3 del foglio di Mappa 22 del Comune di Montescaglioso.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalle verifiche eseguite risulta corrispondenza fra i dati catastali con cui l'immobile è allibrato e i dati con i quali l'immobile è stato descritto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. E' stata riscontrata una difformità dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile catastalmente mediante procedura DOCFA.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Dalle verifiche eseguite risultano delle difformità fra il Titolo Edilizio assentito (Numero pratica: 108/66 - Intestata _____ - Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie) e lo Stato di Fatto, tali difformità determinano la non conformità Urbanistica ed Edilizia dell'immobile. Tuttavia stante l'attuale normativa di riferimento e il vigente R.U. i suddetti abusi possono essere sanati mediante presentazione di SCIA e pagamento della sanzione accessoria, salvo diverse indicazioni del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica. Dalle verifiche eseguite risultano delle difformità fra il Titolo Edilizio assentito (Numero pratica: 108/66 - Intestata a _____ - Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie) e lo Stato di Fatto, tali difformità determinano la non conformità Urbanistica ed Edilizia dell'immobile. Tuttavia stante l'attuale normativa di riferimento e il vigente R.U. i suddetti abusi possono essere sanati mediante presentazione di SCIA e pagamento della sanzione accessoria, salvo diverse indicazioni del competente Ufficio Tecnico Comunale.

PREZZO BASE: 52.193,33 €



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

Titolare/Proprietario: DI CHIO Rocco LUIGI
nato a MONTESCAGLIOSO il 16/02/1926 DCHRCL26B16F637W
proprietario ante ventennio fino al **17/02/2009** .

In forza di testamento olografo - a rogito di Natar Raffaele Barile, in data 15/08/1950, ai nn. ;
registrato a Matera, in data 21/08/1950, ai nn. 63;
trascritto a Potenza, in data 04/09/1950, ai nn. 10967/10555.

Note: Il Sig. _____ i era possessore dell'immobile staggito al ventennio antecedente al pignoramento e fino al 17-02-2009, per averlo edificato su suolo di proprietà. Il sig. _____ i aveva ricevuto la proprietà di detto suolo per attribuzione testamentaria in suo favore da parte del padre

Titolare/Proprietario:

dal 17/02/2009 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di DONAZIONE - a rogito di Notar Nicola Grassano, in data 17/02/2009, ai nn. 34880/14627; registrato a Matera, in data 12/03/2009, ai nn. 841/1^T; trascritto a Matera, in data 12/03/2009, ai nn. 2240/1785.

Note: In data 17 febbraio 2009 il Sig _____
porto estimativo al Sig. _____
dell'immobile.

ha donato l'immobile oggetto del presente rapporto estimativo al Sig. _____, il quale ad oggi risulta essere unico proprietario



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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 108/66

Intestazione

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione al primo piano di via Napoli ed al secondo di via Palermo in sopraelevazione ad un fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/09/1966 al n. di prot. 6372

Rilascio in data 18/11/1966 al n. di prot. 6372

NOTE: Si allega la documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Montescaglioso (Cfr. Allegato 8) nella quale è presente la richiesta, il Nulla Osta ed il progetto approvato con le relative tavole grafiche.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto del Titolo Edilizio (Cfr. Allegato 8) con l'attuale stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) Variazione prospettica per mancanza di apertura finestrata, indicato come Difformità 1 nell'allegata Tavola 3 di confronto fra la planimetria del Titolo Edilizio assentito e la planimetria dell'attuale Stato di Fatto (Cfr. Allegato 9).

2) Variazione prospettica per mancanza di apertura finestrata, indicato come Difformità 2 nell'allegata Tavola 3 di confronto fra la planimetria del Titolo Edilizio assentito e la planimetria dell'attuale Stato di Fatto (Cfr. Allegato 9). Nello specifico sulla planimetria del Titolo assentito sono presenti due aperture finestrate che danno luce una all'ambiente disimpegno e l'altra all'ambiente cucina, così identificati nella planimetria del Titolo edilizio ma attualmente diversamente realizzati, mentre allo stato attuale sul prospetto di Via Napoli l'immobile presenta solo un'apertura finestrata.

3) Diversa distribuzione degli spazi interni, indicato come Difformità 3 nell'allegata Tavola 3 di confronto fra la planimetria del Titolo Edilizio assentito e la planimetria dell'attuale Stato di Fatto (Cfr. Allegato 9). Consistente in diversa realizzazione delle tramezzature interne con differente ripartizione degli ambienti interni in riferimento al disimpegno e all'attuale ambiente salone.

Ai sensi degli ART. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni le difformità riscontrate rappresentano un abuso edilizio sanabile mediante presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) e previo pagamento della sanzione pecuniaria.

Regularizzabili mediante: Presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) e pagamento della sanzione.

Descrizione delle opere da sanare: Ai sensi degli ART. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni le difformità riscontrate vanno sanate mediante presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) riportante l'attuale stato dei luoghi con le modifiche eseguite rispetto al Titolo Edilizio assentito.

Note: Gli oneri per la regolarizzazione Edilizia non sono stati conteggiati essendo già stati calcolati per la regolarizzazione Urbanistica essendo le stesse irregolarità riscontrate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalle verifiche eseguite risultano delle difformità fra il Titolo Edilizio assentito e lo Stato di Fatto, tali difformità determinano la non conformità Urbanistica ed Edilizia dell'immobile. Tuttavia stante l'attuale normativa di riferimento e il vigente R.U. i suddetti abusi possono essere sanati mediante presentazione di SCIA e pagamento della sanzione accessoria, salvo diverse indicazioni del competente Ufficio Tecnico Comunale.



Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	B - ambito di recente formazione a prevalente uso Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 Ambito dell'edificato di recente formazione L'Ambito edificato di recente formazione corrisponde alla zona territoriale omogenea "B"..... "B1 : costituisce il tessuto urbano saturo e consolidato nelle funzioni e nell'assetto urbanistico . Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di rilevante valore e con vincolo di facciata, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Nel caso in cui si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in particolare per parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato è consentito un ampliamento fino al 15% della consistenza attuale. Gli edifici costituiti attualmente da solo uno o due piani, inseriti in quinte stradali con edifici più alti, e per i quali sono state redatte le schede progetto per interventi diretti (Scheda "A" e schede da n.1 a n.25), devono in ogni caso rispettare le seguenti norme di carattere generale: - Altezza massima pari alla larghezza della strada su cui prospettano col limite di m. 9,50; - Distanza tra pareti finestrate pari a m. 10,00; - Destinazione a parcheggi privati, coperti o scoperti, con vincolo di destinazione, di una superficie utile pari ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di volumetria 18 riferita all'intero edificio (compreso l'esistente) di cui si prevede l'ampliamento, la sopraelevazione o la costruzione. - Previsione di fonti energetiche alternative (pannelli solari e/o fotovoltaici) per una potenza minima di 1,5 KW per ogni unità immobiliare . - La previsione e non installazione di dette fonti energetiche alternative sarà considerata come " totale difformità" del permesso di costruire."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	9,5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

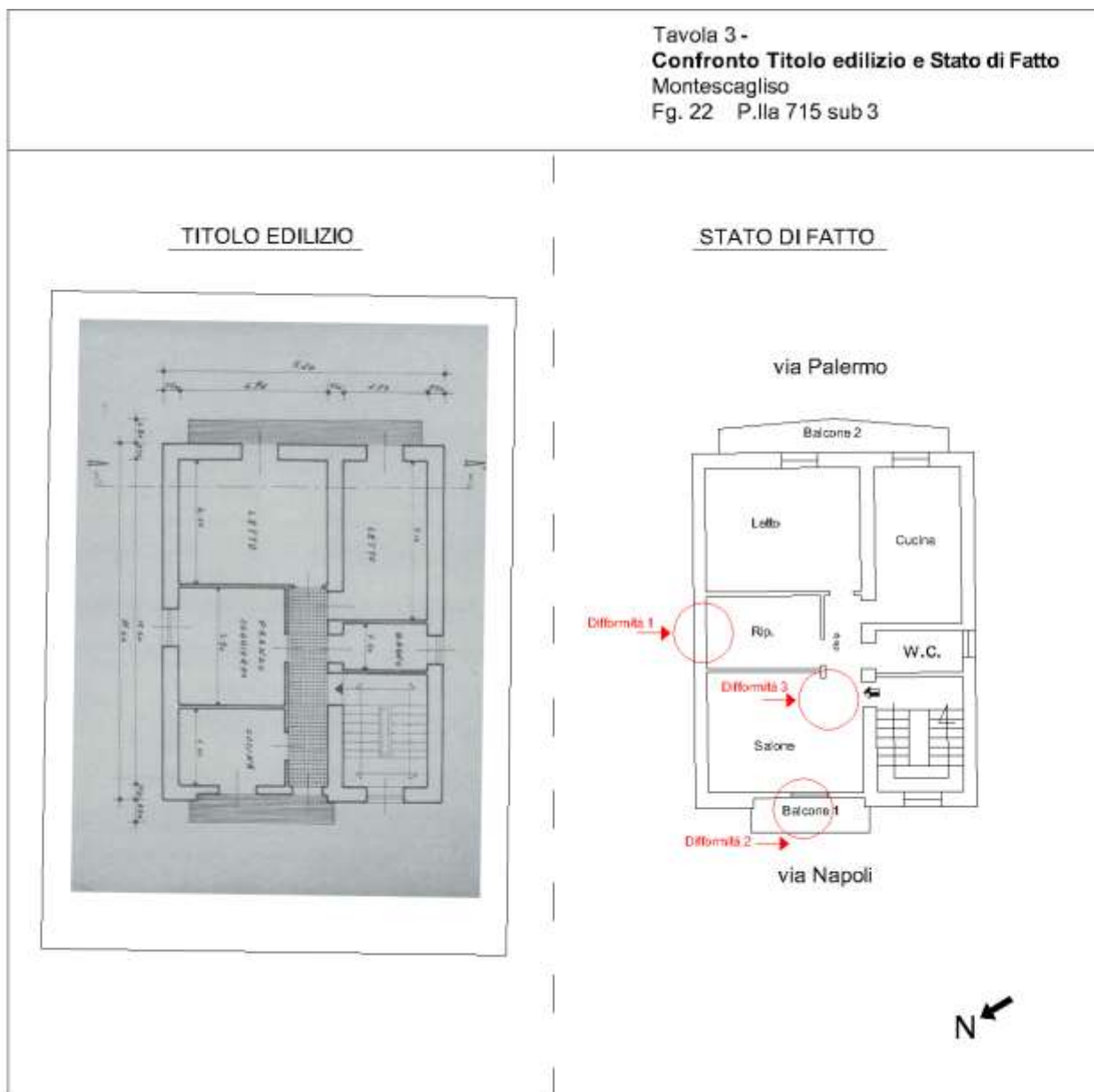
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto del Titolo Edilizio (Cfr. Allegato 8) con l'attuale stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) Variazione prospettica per mancanza di apertura finestrata, indicato come Difformità 1 nell'allegata Tavola 3 di confronto fra la planimetria del Titolo Edilizio assentito e la planimetria dell'attuale Stato di Fatto (Cfr. Allegato 9).

2) Variazione prospettica per mancanza di apertura finestrata, indicato come Difformità 2 nell'allegata Tavola 3 di confronto fra la planimetria del Titolo Edilizio assentito e la planimetria dell'attuale Stato di Fatto (Cfr. Allegato 9). Nello specifico sulla planimetria del Titolo assentito sono presenti due aperture finestrate che danno luce una all'ambiente disimpegno e l'altra all'ambiente cucina, così identificati nella planimetria del Titolo edilizio ma attualmente diversamente realizzati, mentre allo stato attuale sul prospetto di Via Napoli l'immobile presenta solo un'apertura finestrata.

3) Diversa distribuzione degli spazi interni, indicato come Difformità 3 nell'allegata Tavola 3 di confronto fra la planimetria del Titolo Edilizio assentito e la planimetria dell'attuale Stato di Fatto (Cfr. Allegato 9). Consistente in diversa realizzazione delle tramezzature interne con differente ripartizione degli ambienti interni in riferimento al disimpegno e all'attuale ambiente salone.

Per facilità espositiva si riporta di seguito un estratto della Tavola 3 dell'Allegato 9



Ai sensi degli ART. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni le difformità riscontrate rappresentano un abuso edilizio sanabile mediante presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) e previo pagamento della sanzione pecuniaria.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) e pagamento della sanzione.

Descrizione delle opere da sanare: Ai sensi degli ART. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni le difformità riscontrate vanno sanate mediante presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) riportante l'attuale stato dei luoghi con le modifiche eseguite rispetto al Titolo Edilizio assentito.

Compenso spese tecniche per presentazione SCIA: € 1.500,00

Sanzione: € 516,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.016,00**

Note: Le difformità riscontrate fra il Titolo Edilizio assentito e lo Stato di Fatto determinano la non conformità Urbanistica ed Edilizia dell'immobile, tuttavia stante l'attuale normativa di riferimento e il vigente R.U. i suddetti abusi possono essere sanati mediante presentazione di SCIA e pagamento della sanzione accessoria, salvo diverse indicazioni del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

note: Dalle verifiche eseguite risultano delle difformità fra il Titolo Edilizio assentito e lo Stato di Fatto, tali difformità determinano la non conformità Urbanistica ed Edilizia dell'immobile. Tuttavia stante l'attuale normativa di riferimento e il vigente R.U. i suddetti abusi possono essere sanati mediante presentazione di SCIA e pagamento della sanzione accessoria, salvo diverse indicazioni del competente Ufficio Tecnico Comunale.



QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DE-MANIALE:

Non ricadono

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

Non noti

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note

Avvertenze ulteriori: Nessuna



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito secondo quanto dettato dal DPR n. 138 del 1998- ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE. Nel computo eseguito è stata misurata la superficie lorda di pavimento quale superficie reale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Balconi	sup lorda di pavimento	11,00	0,30	3,30
		111,00		103,30

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: II - 2020

Zona: Montescaglioso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 720

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

IL C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni immobili mediante procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Presso l'Osservatorio del mercato Immobiliare di Matera sono stati visionati i seguenti atti di compravendita di immobili siti nella stessa zona censuaria del Comune di Montescaglioso :

- Atto di Compravendita del 08/04/2021 a rogito del Notaio Disabato Registrato a Matera ai numeri Repertorio 8113 e Raccolta 6856;
- Atto di Compravendita del 09/04/2021 a rogito del Notaio Grassano Registrato a Matera ai numeri Repertorio 48364 e Raccolta 23276;
- Atto di Compravendita del 15/12/2020 a rogito del Notaio Disabato Registrato a Matera ai numeri Repertorio 7686 e Raccolta 6477;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Abitazioni di tipo economico (A / 3)
620 €/mq

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari : Immobiliare.it

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.759,33.

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Il prezzo medio unitario utilizzato nel procedimento estimativo deriva da un'indagine eseguita presso l'Osservatorio del mercato Immobiliare di Matera dove sono stati visionati atti di compravendita di immobili siti nella stessa area censuaria dell'immobile oggetto del procedimento e registrati nel periodo fine 2020 inizio 2021.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	100,00	€ 600,00	€ 60.000,00
Balconi	3,30	€ 600,00	€ 1.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.980,00
Stato di manutenzione generale dell'immobile detrazione del 5.00%			€ -3.099,00
Presenza di vizi dovuti all'Assenza della conformità Edilizia e Urbanistica detrazione del 7.00%			€ -4.121,67
Valore corpo			€ 54.759,33
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.759,33
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.759,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	103,30	€ 54.759,33	€ 54.759,33

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 2.566,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.193,33



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

L'immobile per le sue caratteristiche risulta Non divisibile

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Napoli, 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: Montescaglioso, via Napoli n.24 - Residenza attuale: Montescaglioso, via Napoli n.24

- Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 11-05-1991

- Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. D

. In data 25/01/2006 con provvedimento del Tribunale di Matera è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi(Cfr. Allegato 10), per tanto il Sig. dalla data in cui ha acquisito la proprietà del bene oggetto della procedura ovvero dal 17/02/2009 ad oggi risulta separato.

Per completezza si allega la Visura Camerale Storica della Ditta

o (Cfr. Allegato 12).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

16-09-2021

L'Esperto alla stima
dott. agronomo GINO SCAVONE

In data 18.09.2021 il C.T.U. ha provveduto all'invio del presente Rapporto di Valutazione alle parti come attestato dalle ricevute d'invio allegate (Cfr. Allegato 17).



Elenco Allegati

- Allegato 1. Copia Atto di Donazione;
- Allegato 2. Visure Catastali Storiche dell'immobile e del terreno su cui è edificato;
- Allegato 3. Estratto di Mappa Catastale;
- Allegato 4. Planimetria Catastale dell'immobile;
- Allegato 5. Tavola 1 – Planimetria rilevata dello Stato di Fatto;
- Allegato 6. Documentazione Fotografica;
- Allegato 7. Tavola 2 – Planimetria rilevata dello Stato di fatto con indicazione delle superfici ;
- Allegato 8. Copia Titolo Edilizio ;
- Allegato 9. Tavola 3 – Confronto della Planimetria del Titolo edilizio con la Planimetria dello Stato di Fatto;
- Allegato 10. Estratto di Matrimonio;
- Allegato 11. Certificato di Residenza;
- Allegato 12. Visura Camerale Storica;
- Allegato 13. Verbale del Soprallongo eseguito presso l'immobile staggito;
- Allegato 14. Attestazioni di invio alle parti della comunicazione di inizio delle operazioni peritali;
- Allegato 15. Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 16. Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 17. Attestazioni di invio alle parti del Rapporto di Valutazione e dei relativi allegati;

