

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **79/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - locale deposito,**  
**002 - abitazione**

**Esperto alla stima:** Architetto DANIELA CARMEN COSCIA  
**Codice fiscale:** CSCDLC77H57D547H  
**Partita IVA:** 01077720777  
**Studio in:** Via Madonna delle Virtù 69 - 75100 MATERA  
**Telefono:** 0835334865  
**Email:** daniela.coscia@gmail.com  
**Pec:** da.coscia@pec.archrm.it

---

Beni in **Ferrandina (MT)**  
Località/Frazione  
SALITA CAPPUCCINI snc

### **Lotto:001 - locale deposito**

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

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

La documentazione allegata da controparte consta di certificazione notarile (art,567 CPC e s.m.i.) e mappa catastale.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si** - Esiste congruenza tra quanto riportato nella certificazione notarile e quanto rinvenuto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera.

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

**Identificativo corpo: PIANO TERRA.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Salita Cappuccini, 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS-**

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

- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS-**

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

- Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

esiste piena corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità agli esecutati.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 44, particella 631, subalterno 1, scheda catastale Partita 2962, indirizzo SALITA CAPPUCCINI, 9, piano T, comune Ferrandina, categoria C, classe 2, consistenza 48m2, superficie 61m2, rendita € 128,91€

Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico Ufficiale LO NIGRO ETTORE sede FERRRANDINA (MT) OMISSIS registrato a Matera in data 12/05/2008 al OMISSIS COMPRAVENDITA

Confini: Locale situato al piano terra, composto di un unico vano ed accessori, gra i confini: via Cappuccini sul lato ingresso principale e lambisce l'intera proprietà, proprietà OMISSIS a est e proprietà OMISSIS sul fronte sud. E' posizionato al di sotto dell'immobile posto al SUB2 ovvero al Primo Piano.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 1, con classifica C2 "magazzini e locali di deposito", è stato abusivamente unito al Sub 1 senza presentare alcun permesso abilitativo nè al Comune nè al Genio Civile. Purtroppo tali irregolarità sono, ad oggi, difficilmente sanabili in quanto trattasi di lavori che intervengono sulla struttura di un edificio, tra parti dello stesso non catastalmente congruenti e penalmente perseguibili. Dovrebbe essere ripristinato lo stato dei luoghi atteso che i due sub non hanno la stessa destinazione d'uso ed inoltre il rapporto tra superficie finestrata e superficie calpestabile non rispetta i requisiti minimi di legge (1/8). Secondo l'Art. 83, comma 1, del Testo unico sull'edilizia, riguardante le opere disciplinate ed i gradi di sismicità: "tutte le costruzioni, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche..., sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni di cui all'articolo 52, da specifiche norme tecniche emanate, anche per i loro aggiornamenti, con decreti del Ministro per le infrastrutture ed i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata." Ad oggi, l'art. 94-bis, comma 1, let. c), del TUE DPR 380/2001 (modificato dallo Sblocca Cantieri DL 32/2019), tratta gli interventi "privi di rilevanza" per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso che non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità. Tale intervento, quindi, potrebbe rientrare teoricamente tra le opere minori, e realizzabili senza permesso a costruire ma solo comunicando al comune di dati afferenti alla scala, solo se la scala stessa avesse una larghezza massima di mt.1 e se l'altezza della scala fosse compresa o uguale a 3.5m. In ogni caso le norme tecniche di attuazione del Comune di Ferrandina, impediscono, di fatto, il collegamento interno di due immobili aventi funzioni differenti (in questo caso abitazione e magazzino), quindi non ci sarebbe coerenza urbanistica. La regolarizzazione, pertanto, non è possibile e si dovrà abbattere l'intera scala con gravami ulteriori sul ripristino dello stato di fatto. Vi è, inoltre, non rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto relativamente al muro del bagno che viene riportato esattamente nel punto in cui, ora, c'è la scala di collegamento tra i due sub.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della scala, ripristino del solaio demolito, ripristino solai interni e pavimentazione (il costo verrà suddiviso tra i due sub). Si dovrà, inoltre, procedere alla regolarizzazione catastale.

Spese tecniche di adeguamento catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: La Sent. C. Cass. pen. 10/10/2019, n. 41598 ha affermato che la voce n. 30 del Glossario delle opere realizzabili in regime di attività di edilizia libera (approvato con il D. Min. Infrastrutture e Trasp. 02/03/2018) concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche, essendo cioè consentita, tra l'altro, l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di rampe che non comportino la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Non è riferibile a tale voce una scala eseguita nell'ambito di lavori di ristrutturazione volti alla fusione di due unità immobiliari private, senza che un tale intervento fosse in qualche modo finalizzato all'eliminazione di barriere architettoniche. Ne discende l'esclusione della configurabilità dell'opera tra quelle realizzabili in regime di attività di edilizia libera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: E' stato variato l'uso del locale senza alcun titolo abilitativo (ora abitazione prima locale adibito a magazzino) ed è stata eseguita una scala di collegamento con il Sub 2 senza presentare alcun titolo abilitativo. Per queste ragioni non vi è conformità catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione, di tipo economico e popolare, classificata al Catasto dei Fabbricati in A4, è sita in zona centrale di Ferrandina ben vicina a tutti i servizi di prima necessità nonché a Scuola Elementare, distributore di Benzina, Area di svago (villetta), nonché Chiesa dei Cappuccini, nota per la sua rilevanza storica, campo sportivo, bar, alimentari, ristoranti e pizzerie. La posizione, sebbene priva di parcheggio nelle immediate prospicenze (si accede all'abitazione da una strada normalmente trafficata priva di marciapiede), risulta essere posizionata in una delle zone più panoramiche di Ferrandina: dal piano superiore, infatti, è possibile scorgere la val Basento, Matera, Pomarico, e anche il mare. La zona è tranquilla, risulta essere zona residenziale abitata per lo più da signori anziani e/o famiglie.

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Panificio (ottima), Distributore di Benzina (normale), Parco Pubblico con area giochi (recentemente ristrutturato), bar di prossimità n.3 (normale), Scuola Elementare a pochi metri (-), Campetti da gioco a pochi metri (-), Chiesa a pochi metri (-)

**Caratteristiche zone limitrofe:**residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera (44km), Bari (106 km), Taranto (94 km).

**Attrazioni paesaggistiche:**mare Metaponto (a circa 50km), Oasi WWF diga di San Giuliano (37 km).

**Attrazioni storiche:**Sassi di Matera (46km), Tavole Palatine (51 km), Museo di Policoro (67km), Abbazia di San Michele a Montescaglioso (50km), e molte altre..

**Principali collegamenti pubblici:** fermata bus 150 mt, Stazione Ferroviaria FS (Scalo di Ferrandina) 17KM, Aeroporto di Bari 104Km, Porto di Bari 108 Km, Porto di Taranto 91 km, Porto di Brindisi (partenze Grecia) 163 Km

### Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **PIANO TERRA**

L'immobile, sito al piano terra, presenta diverse criticità riscontrabili principalmente in infiltrazioni derivanti dalla strada parzialmente sovrastante (con relativa aria viziata e umidità interna) e con la presenza di piccole finestrate non adeguate a rendere l'ambiente abitabile. L'uso del locale, infatti, è catastalmente riconducibile ad un locale adibito a magazzini e locali di deposito (C2) ed è stato abusivamente collegato al piano superiore. La pavimentazione è in gres, le finiture interne sono di livello economico, la caldaia non presenta certificazioni né sono evidenti elementi che possano farne desumere potenza o altro. Non è stato pertanto possibile redigere il certificato di efficienza energetica. L'ambiente si presenta come un unico locale, privo di muri interni, a parte la presenza del bagno inserito sul retro della scala realizzata abusivamente. Il bagno è privo di finestrate. Le superfici finestrate sono in PVC, piccole rispetto all'ambiente, difficilmente apribili manualmente e non presentano la installazione di aperture elettriche: l'altezza del locale è di 3.2 metri, le finestre sono posizionate ad altezza di circa 2,9 metri e sul retro dei mobili della cucina (pensili, frigorifero).

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 50/100 di OMISSIS-

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## 2. Quota e tipologia del diritto

### 50/100 di OMISSIS-

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009, per dichiarazione dei proprietari ed in assenza di titolo abilitativo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta con finiture economiche e con impianti non a norma in quanto non è stata esibita alcuna certificazione in merito nè alcun libretto manutentivo della stessa caldaia.



Ingresso da Via Cappuccini



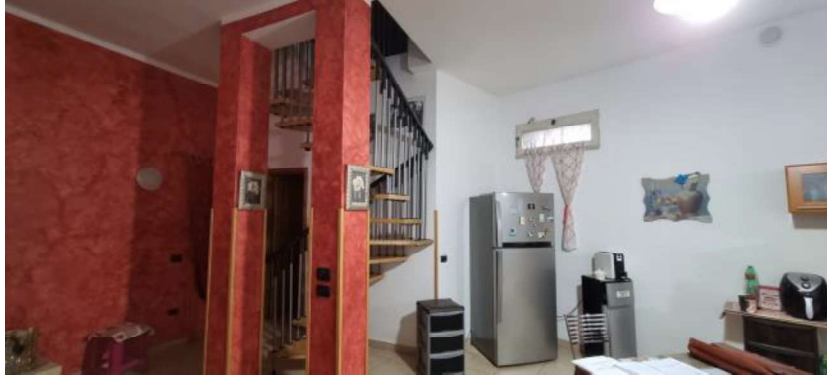
Vista d'insieme dalle scale



bagno retrostante la scala



ingresso bagno cieco PT



scala interna abusiva

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>vasista</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipánico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>da demolire</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Telefonico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>

Ventilazione	tipologia: <b>per estrazione</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
--------------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia alimentata a Metano
Stato impianto	sufficiente per dichiarazione dell'esecutato
Potenza nominale	probabilmente 24kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	sono presenti all'interno dell'abitazione fan coils, termosifoni, la caldaia è presente al piano terra. Non al piano primo, I due impianti sono collegati quindi si dovrà procedere anche al rifacimento di tutti gli impianti per rendere i due immobili indipendenti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	ci sono dei fancoil per il raffrescamento ma non funzionano.

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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



**Scarichi:**

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non è possibile elaborare l'APE in quanto non esistono dati relativi all'impianto. Il proprietario dichiara di non riuscire a trovare il libretto della caldaia.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** PIANO TERRA.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Salita Cappuccini, 9****Quota e tipologia del diritto****50/100 di OMISSIS-**

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

- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

**Quota e tipologia del diritto****50/100 di OMISSIS-**

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

- Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

esiste piena corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità agli esecutati.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 44, particella 631, subalterno 1, scheda catastale Partita 2962, indirizzo SALITA CAPPUCINI, 9, piano T, comune Ferrandina, categoria C, classe 2, consistenza 48m2, superficie 61m2, rendita € 128,91€

Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico Ufficiale LO NIGRO ETTORE sede FERRANDINA (MT) OMISSIS registrato a Matera in data 12/05/2008 al OMISSIS COMPRAVENDITA

Confini: Locale situato al piano terra, composto di un unico vano ed accessori, gra i confini: via Cappuccini sul lato ingresso principale e lambisce l'intera proprietà, proprietà OMISSIS a est e

proprietà OMISSIS sul fronte sud. E' posizionato al di sotto dell'immobile posto al SUB2 ovvero al Primo Piano.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 1, con classifica C2 "magazzini e locali di deposito", è stato abusivamente unito al Sub 1 senza presentare alcun permesso abilitativo nè al Comune nè al Genio Civile. Purtroppo tali irregolarità sono, ad oggi, difficilmente sanabili in quanto trattasi di lavori che intervengono sulla struttura di un edificio, tra parti dello stesso non catastalmente congruenti e penalmente perseguibili. Dovrebbe essere ripristinato lo stato dei luoghi atteso che i due sub non hanno la stessa destinazione d'uso ed inoltre il rapporto tra superficie finestrata e superficie calpestabile non rispetta i requisiti minimi di legge (1/8). Secondo l'Art. 83, comma 1, del Testo unico sull'edilizia, riguardante le opere disciplinate ed i gradi di sismicità: "tutte le costruzioni, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche..., sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni di cui all'articolo 52, da specifiche norme tecniche emanate, anche per i loro aggiornamenti, con decreti del Ministro per le infrastrutture ed i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata." Ad oggi, l'art. 94-bis, comma 1, let. c), del TUE DPR 380/2001 (modificato dallo Sblocca Cantieri DL 32/2019), tratta gli interventi "privi di rilevanza" per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso che non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità. Tale intervento, quindi, potrebbe rientrare teoricamente tra le opere minori, e realizzabili senza permesso a costruire ma solo comunicando al comune di dati afferenti alla scala, solo se la scala stessa avesse una larghezza massima di mt.1 e se l'altezza della scala fosse compresa o uguale a 3.5m. In ogni caso le norme tecniche di attuazione del Comune di Ferrandina, impediscono, di fatto, il collegamento interno di due immobili aventi funzioni differenti (in questo caso abitazione e magazzino), quindi non ci sarebbe coerenza urbanistica. La regolarizzazione, pertanto, non è possibile e si dovrà abbattere l'intera scala con gravami ulteriori sul ripristino dello stato di fatto. Vi è, inoltre, non rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto relativamente al muro del bagno che viene riportato esattamente nel punto in cui, ora, c'è la scala di collegamento tra i due sub.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della scala, ripristino del solaio demolito, ripristino solai interni e pavimentazione (il costo verrà suddiviso tra i due sub). Si dovrà, inoltre, procedere alla regolarizzazione catastale.

Spese tecniche di adeguamento catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: La Sent. C. Cass. pen. 10/10/2019, n. 41598 ha affermato che la voce n. 30 del Glossario delle opere realizzabili in regime di attività di edilizia libera (approvato con il D. Min. Infrastrutture e Trasp. 02/03/2018) concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche, essendo cioè consentita, tra l'altro, l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di rampe che non comportino la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Non è riferibile a tale voce una scala eseguita nell'ambito di lavori di ristrutturazione volti alla fusione di due unità immobiliari private, senza che un tale intervento fosse in qualche modo finalizzato all'eliminazione di barriere architettoniche. Ne discende l'esclusione della configurabilità dell'opera tra quelle realizzabili in regime di attività di edilizia libera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: E' stato variato l'uso del locale senza alcun titolo abilitativo (ora abitazione prima locale adibito a magazzino) ed è stata eseguita una scala di collegamento con il Sub 2 senza presentare alcun titolo abitativo. Per queste ragioni non vi è conformità catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



Vista dall'alto con google Maps e identificazione del lotto

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

##### CORPO: PIANO TERRA

**Dati catastali:**OMISSIS e OMISSIS, foglio 44, particella 631, subalterno 1, scheda catastale Partita 2962, indirizzo SALITA CAPPUCCINI, 9, piano T, comune Ferrandina, categoria C, classe 2, consistenza 48m<sup>2</sup>, superficie 61m<sup>2</sup>, rendita € 128,91€

##### Quota e tipologia del diritto:

- 50/100 di OMISSIS-
- 50/100 di OMISSIS-

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:**esiste piena corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità agli esecutati.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:**NON si dichiara la conformità catastale. E' stato variato l'uso del locale senza alcun titolo abilitativo (ora abitazione prima locale adibito a magazzino) ed è stata eseguita una scala di collegamento con il Sub 2 senza presentare alcun titolo abilitativo. Per queste ragioni non vi è conformità catastale.

**Conformità edilizia:**Non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo afferente all'unione tra il piano terra (corpo B della Perizia), a vocazione deposito, e il piano superiore (Corpo A della Perizia) a uso civile (edilizia economica). Purtroppo non è possibile sanare l'abuso edilizio in quanto non è possibile convertire l'uso del piano terra in "abitativo" in quanto non esistono i requisiti fondamentali perchè ciò avvenga. Si dovrà, quindi, procedere alla demolizione della scala e alla divisione dei due lotti così come pignorati in atto di pignoramento. Al Comune di Ferrandina, infatti, non esiste alcun tipo di autorizzazione afferente a: 1. modifica di destinazione d'uso del PT; 2. richiesta di realizzazione di scala interna di collegamento tra i due piani (possibile solo con destinazioni d'uso affini); 3. progettazione statica presentata al genio civile riguardante la congruità dell'intervento di collegamento dei due vani; 4. progettazione architettonica e relativo titolo abilitativo (da associare alla pratica precedentemente inviata al genio civile) per poter collegare i due ambienti e per spostare il nuovo bagno; 5. regolarizzazione catastale a seguito degli interventi effettuati. Tutte le irregolarità edilizie di cui sopra, determinano un deprezzamento importante dell'immobile.

**Conformità urbanistica:**Si dichiara la conformità urbanistica.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

#### **Conformità edilizia:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: COLLEGAMENTO LOTTO A CON LOTTO B DELLA PERIZIA E' stata inserita una scala interna che unisce il PT con il Primo Piano. E' evidente la presenza di due pilastri che non solo sorreggono la scala ma che contribuiscono al sostegno del solaio sovrastante. Tale intervento non risulta essere stato autorizzato dal Comune di Ferrandina in quanto, a richiesta effettuata, non risulta essere presente alcun titolo abilitativo sull'immobile avente dati catastali conformi a quelli della perizia nè tantomeno a nome degli esecutati.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e ricostruzione

Descrizione delle opere da sanare: Si deve abbattere la scala, rimuovere i pilastri, rifare una verifica statica di tutto l'edificio, ripristinare lo stato dei luoghi. Si dovrà, inoltre, sanare anche il nuovo bagno in quanto è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.

Demolizione scala interna e pilastri e relativo conferimento a discarica: € 1.950,00

Ripristino Solaio Interno (da considerarsi 1/2): € 800,00

Spese tecniche per ripristino stato dei luoghi e verifica congruità statica intero edificio (1/2): € 1.500,00

ripristino intonaco interno: € 180,00

Sanatoria nuovo bagno: € 1.200,00

Oneri Totali: € 5.630,00

Note sulla conformità edilizia: Non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo afferente all'unione tra il piano terra (corpo B della Perizia), a vocazione deposito, e il piano superiore (Corpo A della Perizia) a uso civile (edilizia economica).

Purtroppo non è possibile sanare l'abuso edilizio in quanto non è possibile convertire l'uso del piano terra in "abitativo" in quanto non esistono i requisiti fondamentali perchè ciò avvenga.

Si dovrà, quindi, procedere alla demolizione della scala e alla divisione dei due lotti così come pignorati in atto di pignoramento.

Al Comune di Ferrandina, infatti, non esiste alcun tipo di autorizzazione afferente a:

1. modifica di destinazione d'uso del PT;
2. richiesta di realizzazione di scala interna di collegamento tra i due piani (possibile solo con destinazioni d'uso affini);
3. progettazione statica presentata al genio civile riguardante la congruità dell'intervento di collegamento dei due vani;
4. progettazione architettonica e relativo titolo abilitativo (da associare alla pratica precedentemente inviata al genio civile) per poter collegare i due ambienti e per spostare il nuovo bagno;
5. regolarizzazione catastale a seguito degli interventi effettuati.

Tutte le irregolarità edilizie di cui sopra, determinano un deprezzamento importante dell'immobile.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	REGOLAMENTO URBANISTICO
In forza della delibera:	G.R. n.512 del 24.03.2003 "Approvazione Regolamento di Attuazione L.U.R. n.23/1999".
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art.15 N.T.A. - TESSUTO CONSOLIDATO (TRFC1) Assimilabile alla Zona Omogenea B del D.M.1444/68 e s.m.i. e B1 "167".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	nelle zone consolidate è solo prevista la demolizione e ricostruzione con un bonus volumetrico del 20%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di un edificio costruito precedentemente al 1967. E' assunto, all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Ferrandina come zona B1 e, per loro natura, tali aree hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria in riferimento a nuove costruzioni e pertanto in esse sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi: - "Manutenzione Ordinaria" (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; - "Manutenzione Straordinaria" (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; - "Risanamento Conservativo" (RC), che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; - "Ristrutturazione Edilizia" (RE), che comprendono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile risulta pervenuto agli esecutati per il tramite dell'atto OMISSIS stipulato in data OMISSIS da Pubblico Ufficiale Notaio OMISSIS. L'immobile risulta occupato dai debitori e dalla loro famiglia che vede la presenza di due minori al momento della CTU (16 e 17 anni). Non esistono al momento cause in corso per rilascio della disponibilità della abitazione. La OMISSIS, inoltre, risulta soggetto fragile per gravi motivi di salute.

## QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000; A rogito di NOTAIO LO NIGRO ETTORE in data 09/05/2008 ai nn. 82544/10399; Registrato a FERRANDINA (MT) in data 09/05/2008; Iscritto/trascritto a MATERA in data 13/05/2008 ai nn. 4028/670

*Pignoramenti:*

Nessuna.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### Misure Penali

Nessuna.

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

No

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

Nessuno

**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:** Per dichiarazione degli esecutati, nessuna..**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Avvertenze ulteriori:**No**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo:** PIANO TERRA - Magazzini e locali di deposito [C2]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata su base di rilievi effettuati in loco. Nella valutazione della consistenza si è tenuto conto sia dello stato manutentivo dell'immobile che delle sue caratteristiche intrinseche quali: posizione, accessibilità (ridotta), possibilità di parcheggio nelle vicinanze (molto ridotta), situazione di regolarità edilizia (assente), regolarità catastale (assente).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale principale	superf. interna lorda	61,00	1,00	61,00
		<b>61,00</b>		<b>61,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Centrale/FOGLIO 101-VIA MASANIELLO-VICO FORNACE-V

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250



Valore di mercato max(€/mq): 370

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'intera perizia immobiliare afferisce al lotto B, piano terra, precedentemente adibito a deposito, poco luminoso e parzialmente sottostante il manto stradale esterno da un lato mentre confinante con altre proprietà per gli altri due, e dal lotto A, piano primo, con accesso indipendente, ridotto nelle sue dimensioni per il posizionamento non autorizzato della scala di collegamento tra il PT e il 1P.

Il lotto B, da adibire a locale magazzino secondo quanto riportato al catasto, risulta essere, di fatto, poco luminoso.

Il bagno al piano terra risulta essere più recente e più completo, sebbene privo di finestra e senza aereazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina (Mt);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Atlantis LD, Immobiliare.it, Idealista.it, Virgilio.it, trovit.it.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): circa 350€/mq;

Altre fonti di informazione: Valori catastali sul registro immobiliare regionale.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### PIANO TERRA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.960,00.

Nel criterio di stima è stato considerato l'uso per il quale è stato accatastato l'immobile. Sebbene acquistato a una cifra importante (30.000 euro), di fatto trattasi di un locale C2 da adibire a magazzino e locale di deposito. L'accesso all'immobile, però, è impervio, e la porta di ingresso non eccessivamente grande. La forma, inoltre, dell'interno (una sorta di trapezio rettangolo con ingresso sul lato più piccolo) permette pochi utilizzi dell'immobile una volta separato dal Sub1. Di fatto potrebbe essere trasformato, se il progetto venisse approvato, in un piccolo bar o in un piccolo minimarket.

Non è possibile procedere a una valorizzazione dell'immobile, oltre che per lo stato in cui versa (necessita comunque di una importante ristrutturazione), anche perchè, di fatto, il mercato immobiliare di Ferrandina è in netta discesa e questo è dovuto alla presenza di numerosi immobili invenduti, anche di pregio che, per questo, vengono al momento svenduti.

Il valore dell'immobile è nettamente più basso rispetto a quanto valutato in fase peritale per la erogazione del mutuo, ed è anche più basso rispetto al valore di acquisto dell'immobile stesso avvenuto poco prima rispetto alla ipoteca volontaria.

Il costo a mq, a Ferrandina, al momento, risulta essere, per immobili di pregio e posizionati in pieno centro, vicino ai 450 euro/mq.

Si è deciso comunque di valutare l'immobile secondo quelli che sono i dati dell'agenzia delle entrate di modo da poter arrivare ad una vendita congrua rispetto al valore ipotecato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale principale	61,00	€ 360,00	€ 21.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.960,00
Valore corpo			€ 21.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
PIANO TERRA	Magazzini e locali di deposito [C2]	61,00	€ 21.960,00	€ 0,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.294,00
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
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.430,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 519,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€11.717,00</b>
---	-------------------

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72. Si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria)

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

I due immobili appartengono nella misura del 50/50 ad entrambi gli esecutati. Non verrà quindi venduta una quota indivisa ma entrambi gli immobili che verranno successivamente separati e possono essere venduti separatamente.

## **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: PIANO TERRA.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Salita Cappuccini, 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Lotto:002 - abitazione**

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

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

La documentazione allegata da controparte consta di certificazione notarile completa (art,567 CPC e s.m.i.) e mappa catastale.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -** Esiste congruenza tra quanto riportato nella certificazione notarile e quanto rinvenuto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera.

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

**Identificativo corpo: PIANO PRIMO.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Salita Cappuccini, 13**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Esiste piena corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 44, particella 631, subalterno 2, scheda catastale Partita 2962, indirizzo SALITA CAPPUCINI, 13, comune Ferrandina, categoria A, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 64m2, rendita € 162,68€

Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico Ufficiale LO NIGRO ETTORE sede FERRANDINA (MT) OMISSIS registrato a Matera in data 12/05/2008 al OMISSIS COMPRAVENDITA

Confini: Appartamento posto al primo piano, composto di tre vani ed accessori, tra i confini: via Cappuccini sul lato ingresso principale e sul fronte nord, proprietà OMISSIS sul lato opposto a quello di ingresso e proprietà OMISSIS sul fronte sud.

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

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 2, con classifica A4 "abitazione di tipo popolare", è stato abusivamente unito al Sub 1 senza presentare alcun permesso abilitativo nè al Comune nè al Genio Civile. Purtroppo tali irregolarità sono, ad oggi, difficilmente sanabili in quanto trattasi di lavori che intervengono sulla struttura di un edificio, tra parti dello stesso non catastalmente congruenti e penalmente perseguibili. Dovrebbe essere ripristinato lo stato dei luoghi atteso che i due sub non hanno la stessa destinazione d'uso. L'inserimento della scala ha portato a una diversa distribuzione interna dell'appartamento tale che la cucina, definita tale sulla planimetria catastale, risulta essere oggi una camera da letto cieca con un sopraluce posizionato al di sopra del muro che rinchiude il vano scala. Anche questa circostanza non è abitativamente ammissibile per gli standard minimi di abitabilità previsti per legge.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della scala, ripristino del solaio demolito, ripristino pavimentazioni e solai interni nonché ripristino/abbattimento muro delimitante la scala.

Aggiornamento catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: La Sent. C. Cass. pen. 10/10/2019, n. 41598 ha affermato che la voce n. 30 del Glossario delle opere realizzabili in regime di attività di edilizia libera (approvato con il D. Min. Infrastrutture e Trasp. 02/03/2018) concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche, essendo cioè consentita, tra l'altro, l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di rampe che non comportino la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Non è riferibile a tale voce una scala eseguita nell'ambito di lavori di ristrutturazione volti alla fusione di due unità immobiliari private, senza che un tale intervento fosse in qualche modo finalizzato all'eliminazione di barriere architettoniche. Ne discende l'esclusione della configurabilità dell'opera tra quelle realizzabili in regime di attività di edilizia libera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non esiste la conformità catastale in quanto sono stati eseguiti dei lavori abusivi che hanno unito il piano primo con il piano terra senza presentare alcun tipo di titolo abilitativo. Il catastale, inoltre, riporta ancora la situazione antecedente ai lavori.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione, di tipo economico e popolare, classificata al Catasto dei Fabbricati in A4, è sita in zona centrale di Ferrandina ben vicina a tutti i servizi di prima necessità nonché a Scuola Elementare, distributore di Benzina, Area di svago (villetta), nonché Chiesa dei Cappuccini, nota per la sua rilevanza storica, campo sportivo, bar, alimentari, ristoranti e pizzerie. La posizione, sebbene priva di parcheggio nelle immediate prospicenze (si accede all'abitazione da una strada normalmente trafficata priva di marciapiede), risulta essere posizionata in una delle zone più panoramiche di Ferrandina: dal piano superiore, infatti, è possibile scorgere la val Basento, Matera, Pomarico, e anche il mare. La zona è tranquilla, risulta essere zona residenziale abitata per lo più da signori anziani e/o famiglie.

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Panificio (ottima), Distributore di Benzina (normale), Parco Pubblico con area giochi (recentemente ristrutturato), bar di prossimità n.3 (normale), Scuola Elementare a pochi metri (-), Campetti da gioco a pochi metri (-), Chiesa a pochi metri (-)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera (44km), Bari (106 km), Taranto (94 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** mare Metaponto (a circa 50km), Oasi WWF diga di San Giuliano (37 km).

**Attrazioni storiche:** Sassi di Matera (46km), Tavole Palatine (51 km), Museo di Policoro (67km), Abbazia di San Michele a Montescaglioso (50km), e molte altre..

**Principali collegamenti pubblici:** fermata bus 150 mt, Stazione Ferroviaria FS (Scalo di Ferrandina) 17KM, Aeroporto di Bari 104Km, Porto di Bari 108 Km, Porto di Taranto 91 km, Porto di Brindisi (partenze Grecia) 163 Km

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

L'immobile, sito al piano primo, risulta essere suddiviso in modo tale da avere camera matrimoniale cieca, stanza da letto di un ragazzo "passante" attraverso la quale si accede al bagnetto, da ristrutturare, posto al primo piano e privo di aereazione, e, infine, l'ultima stanza da letto della figlia degli esecutati (di dimensioni maggiori ma ricavata nella parte terminale dell'appartamento e avente, quindi, pareti irregolari). Si accede all'appartamento tramite una porta esterna che da accesso al vano scala che porta ad altro appartamento sito al piano superiore. La pavimentazione è in gres, le finiture interne sono di livello economico, la caldaia non è presente. L'ambiente si presenta suddiviso in modo posticcio e senza rispettare i minimi termini di abitabilità. Le superfici finestrate sono in PVC, di dimensioni congrue, ove presenti, ad illuminare le stanze in cui sono poste e rispettando, così, il rapporto tra pareti finestrate e superficie calpestabile. L'altezza del locale è di 3 metri.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**50/100 di OMISIS-**

Cod. Fiscale: OMISIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

**50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,02**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

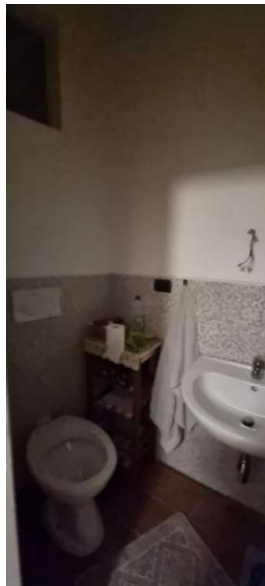
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009, per dichiarazione dei proprietari ed in assenza di titolo abilitativo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta con finiture economiche e con impianti non a norma in quanto non è stata esibita alcuna certificazione in merito.



bagnetto interno senza finestra nè aereazione



stanza da letto1 con frontalmente accesso al Bagno e laterale accesso alla stanza adiacente



Stanza da letto 2



Vista dall'esterno dell'appartamento con porta di accesso



Porta di ingresso dell'appartamento (su vano scale)



Camera da letto matrimoniale ricavata tra il muro di contenimento della scala abusiva e l'accesso all'abitazione

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>vasista</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>da demolire</b> Note: sono da demolire in quanto la cucina non può essere realizzata in un locale adibito a magazzino e locali di deposito.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>da demolire</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>



Telefonico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Ventilazione	tipologia: <b>per estrazione</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia alimentata a Metano
Stato impianto	sufficiente per dichiarazione dell'esecutato
Potenza nominale	si presume 24kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	sono presenti all'interno dell'abitazione fan coils, termosifoni, la caldaia è presente al piano terra. Non al piano primo, I due impianti sono collegati quindi si dovrà procedere anche al rifacimento di tutti gli impianti per rendere i due immobili indipendenti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non è stato possibile elaborare il certificato di Prestazione Energetica dell'edificio per totale assenza di dati in quanto l'impianto è non a norma.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** PIANO PRIMO.**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Salita Cappuccini, 13****Quota e tipologia del diritto****50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data

Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

**Quota e tipologia del diritto****50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data

Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Esiste piena corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS e OMISSIS, foglio 44, particella 631, subalterno 2, scheda catastale Partita 2962, indirizzo SALITA CAPPUCINI, 13, comune Ferrandina, categoria A, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 64m2, rendita € 162,68€

Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico Ufficiale LO NIGRO ETTORE sede FERRRANDINA (MT)  
OMISSIS registrato a Matera in data 12/05/2008 al OMISSIS COMPRAVENDITA

Confini: Appartamento posto al primo piano, composto di tre vani ed accessori, tra i confini: via Cappuccini sul lato ingresso principale e sul fronte nord, proprietà OMISSIS sul lato opposto a quello di ingresso e proprietà OMISSIS sul fronte sud.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 2, con classifica A4 "abitazione di tipo popolare", è stato abusivamente unito al Sub 1 senza presentare alcun permesso abilitativo nè al Comune nè al Genio Civile. Purtroppo tali irregolarità sono, ad oggi, difficilmente sanabili in quanto trattasi di lavori che intervengono sulla struttura di un edificio, tra parti dello stesso non catastalmente congruenti e penalmente perseguibili. Dovrebbe essere ripristinato lo stato dei luoghi atteso che i due sub non hanno la stessa destinazione d'uso. L'inserimento della scala ha portato a una diversa distribuzione interna dell'appartamento tale che la cucina, definita tale sulla planimetria catastale, risulta essere oggi una camera da letto cieca con un sopraluce posizionato al di sopra del muro che rinchioda il vano scala. Anche questa circostanza non è abitativamente ammissibile per gli standard minimi di abitabilità previsti per legge.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della scala, ripristino del solaio demolito, ripristino pavimentazioni e solai interni nonché ripristino/abbattimento muro delimitante la scala.

Aggiornamento catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: La Sent. C. Cass. pen. 10/10/2019, n. 41598 ha affermato che la voce n. 30 del Glossario delle opere realizzabili in regime di attività di edilizia libera (approvato con il D. Min. Infrastrutture e Trasp. 02/03/2018) concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche, essendo cioè consentita, tra l'altro, l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di rampe che non comportino la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Non è riferibile a tale voce una scala eseguita nell'ambito di lavori di ristrutturazione volti alla fusione di due unità immobiliari private, senza che un tale intervento fosse in qualche modo finalizzato all'eliminazione di barriere architettoniche. Ne discende l'esclusione della configurabilità dell'opera tra quelle realizzabili in regime di attività di edilizia libera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non esiste la conformità catastale in quanto sono stati eseguiti dei lavori abusivi che hanno unito il piano primo con il piano terra senza presentare alcun tipo di titolo abilitativo. Il catastale, inoltre, riporta ancora la situazione antecedente ai lavori.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



**Conformità edilizia:** Non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo afferente all'unione tra il piano terra, a vocazione deposito, e il piano superiore a uso civile (edilizia economica). Purtroppo non è possibile sanare l'abuso edilizio in quanto non è possibile convertire l'uso del piano terra in "abitativo" in quanto non esistono i requisiti fondamentali perchè ciò avvenga. Si dovrà, quindi, procedere alla demolizione della scala e alla divisione dei due lotti così come pignorati in atto di pignoramento. Al Comune di Ferrandina, infatti, non esiste alcun tipo di autorizzazione afferente a: 1. modifica di destinazione d'uso del PT; 2. richiesta di realizzazione di scala interna di collegamento tra i due piani (possibile solo con destinazioni d'uso affini); 3. progettazione statica presentata al genio civile riguardante la congruità dell'intervento di collegamento dei due vani; 4. progettazione architettonica e relativo titolo abilitativo (da associare alla pratica precedentemente inviata al genio civile) per poter collegare i due ambienti e per spostare il nuovo bagno; 5. regolarizzazione catastale a seguito degli interventi effettuati. Tutte le irregolarità edilizie di cui sopra, determinano un deprezzamento importante dell'immobile.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

#### **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: COLLEGAMENTO LOTTO A CON LOTTO B DELLA PERIZIA E' stata inserita una scala interna che unisce il PT con il Primo Piano. E' evidente la presenza di due pilastri che non solo sorreggono la scala ma che contribuiscono al sostegno del solaio sovrastante. Tale intervento non risulta essere stato autorizzato dal Comune di Ferrandina in quanto, a richiesta effettuata, non risulta essere presente alcun titolo abilitativo sull'immobile avente dati catastali conformi a quelli della perizia nè tantomeno a nome degli esecutati.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e ricostruzione

Descrizione delle opere da sanare: Si devono rendere i due lotti nuovamente indipendenti andando, di conseguenza, a rimuovere la scala sottostante e i relativi pilastri di sostegno, fare una verifica statica di tutto l'edificio e presentare il progetto al genio civile andando, così, a sanare l'abuso.

Ripristino Solaio Interno (da considerarsi 1/2): € 800,00

Progettazione ripristino solaio interno, per ing., con deposito al genio civile (1/2): € 1.500,00

ripristino pavimentazione interna: € 600,00

Oneri Totali: **€ 2.900,00**

Note sulla conformità edilizia: Non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo afferente all'unione tra il piano terra, a vocazione deposito, e il piano superiore a uso civile (edilizia economica).

Purtroppo non è possibile sanare l'abuso edilizio in quanto non è possibile convertire l'uso del piano terra in "abitativo" in quanto non esistono i requisiti fondamentali perchè ciò avvenga.

Si dovrà, quindi, procedere alla demolizione della scala e alla divisione dei due lotti così come pignorati in atto di pignoramento.

Al Comune di Ferrandina, infatti, non esiste alcun tipo di autorizzazione afferente a:

1. modifica di destinazione d'uso del PT;
2. richiesta di realizzazione di scala interna di collegamento tra i due piani (possibile solo con destinazioni d'uso affini);
3. progettazione statica presentata al genio civile riguardante la congruità dell'intervento di collegamento dei due vani;
4. progettazione architettonica e relativo titolo abilitativo (da associare alla pratica precedentemente inviata al genio civile) per poter collegare i due ambienti e per spostare il nuovo bagno;
5. regolarizzazione catastale a seguito degli interventi effettuati.

Tutte le irregolarità edilizie di cui sopra, determinano un deprezzamento importante dell'immobile.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	REGOLAMENTO URBANISTICO
In forza della delibera:	G.R. n.512 del 24.03.2003
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art.15 N.T.A. - TESSUTO CONSOLIDATO (TRFC1) Assimilabile alla Zona Omogenea B del D.M.1444/68 e s.m.i. e B1 "167",
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	nelle zone consolidate è solo prevista la demolizione e ricostruzione con un bonus volumetrico del 20%

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile risulta pervenuto agli esecutati per il tramite dell'atto OMISSIS stipulato in data OMISSIS da Pubblico Ufficiale Notaio OMISSIS. L'immobile risulta occupato dai debitori e dalla loro famiglia che vede la presenza di due minori al momento della CTU (16 e 17 anni). Non esistono al momento cause in corso per rilascio della disponibilità della abitazione. La OMISSIS, inoltre, risulta soggetto fragile per gravi motivi di salute.

## QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000; A rogito di NOTAIO LO NIGRO ETTORE in data 09/05/2008 ai nn. 82544/10399; Registrato a FERRANDINA (MT) in data 09/05/2008; Iscritto/trascritto a MATERA in data 13/05/2008 ai nn. 4028/670

*Pignoramenti:*

Nessuna.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

No

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

Nessuno

**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:** su dichiarazione dell'esecutato non esistono spese condominiali.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Avvertenze ulteriori:**No

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**Identificativo corpo:** PIANO PRIMO - Abitazione di tipo popolare [A4]

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata su base di rilievi effettuati in loco che hanno confermato le dimensioni presenti su piantina catastale del 1979. Nella valutazione della consistenza si è tenuto conto sia dello stato manutentivo dell'immobile che delle sue caratteristiche intrinseche quali: posizione, accessibilità (ridotta, su strada in forte pendenza ed in assenza di marciapiede), possibilità di parcheggio nelle vicinanze (molto ridotta), situazione di regolarità edilizia (assente), regolarità catastale (assente). Al valore netto del rilievo si è aggiunta la percentuale del 15% per rendere coerente il prezzo con i valori presenti all'agenzia del territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup reale lorda	7,70	1,00	7,70
camera da letto (comprensiva del vuoto scala)	sup reale lorda	18,15	1,00	18,15
cameretta	sup reale lorda	13,35	1,00	13,35



bagnetto	sup reale lorda	2,25	1,00	2,25
camera da letto 2	sup reale lorda	16,15	1,00	16,15
balconcino	sup reale lorda	1,58	0,25	0,40
vano scala ingresso principale	sup reale lorda	4,84	0,15	0,73
		<b>64,02</b>		<b>58,72</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: 1-2023

Zona: Semicentrale/FOGLIO 43P E 44P - FOSSO COMUNALE CAM

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max(€/mq): 680

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

L'abitazione consta di un piano terra, precedentemente adibito a deposito, poco luminoso e parzialmente sottostante il manto stradale esterno da un lato mentre confinante con altre proprietà per gli altri due, e di un piano primo, con accesso indipendente, ridotto nelle sue dimensioni per il posizionamento posticcio della scala di collegamento tra il PT e il 1P.

L'abitazione risulta essere poco luminosa.

Il posizionamento della scala ha diviso il piano superiore in modo tale da rendere impossibile l'accesso indipendente alle due stanzette (si entra nella stanza più piccola per entrare in quella più grande), e tra l'ingresso del 1P e il vano scala è stato ricavato un ampio corridoio dove è stato posizionato un ampio armadio.

Il bagno al piano terra risulta essere più recente e più completo, sebbene privo di finestra e senza aereazione, mentre quello al piano superiore riversa in cattivo stato manutentivo e anch'esso privo di aereazione esterna.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina (Mt);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Atlantis LD, Immobiliare.it, Idealista.it, Virgilio.it, trovit.it.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): circa 500€/mq;

Altre fonti di informazione: Valori catastali sul registro immobiliare regionale.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### PIANO PRIMO. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.650,70.

Nel criterio di stima è stato considerato l'uso per il quale è stato accatastato l'immobile. Sebbene acquistato a una cifra importante (55.000 euro), di fatto trattasi di un locale A4 con finiture non di pregio e posizionato in una delle vie meno accessibili di Ferrandina in quanto in estrema pendenza e con unico accesso dalla strada carrabile.

L'accesso all'immobile, infatti, è impervio. La forma, inoltre, dell'interno (una sorta di trapezio rettangolo con ingresso sulla fine della base maggiore dovrebbe essere completamente restaurato per riuscire ad avere in ogni stanza una finestra ed ottenere, così, l'abitabilità.

Non è possibile procedere a una valorizzazione dell'immobile, oltre che per lo stato in cui versa (necessita comunque di una importante ristrutturazione), anche perchè, di fatto, il mercato immobiliare di Ferrandina è in netta discesa e questo è dovuto alla presenza di numerosi immobili invenduti, anche di pregio che, per questo, vengono al momento svenduti.

Il valore dell'immobile è nettamente più basso rispetto a quanto valutato in fase peritale per la erogazione del mutuo, ed è anche più basso rispetto al valore di acquisto dell'immobile stesso avvenuto poco prima rispetto alla ipoteca volontaria.

Il costo a mq, a Ferrandina, al momento, risulta essere, per immobili di pregio e posizionati in pieno centro, vicino ai 450 euro/mq.

Si è deciso comunque di valutare l'immobile secondo quelli che sono i dati dell'agenzia delle entrate di modo da poter arrivare ad una vendita congrua rispetto al valore ipotecato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	7,70	€ 590,00	€ 4.543,00
camera da letto (comprensiva del vuoto scala)	18,15	€ 590,00	€ 10.708,50
cameretta	13,35	€ 590,00	€ 7.876,50
bagnetto	2,25	€ 590,00	€ 1.327,50
camera da letto 2	16,15	€ 590,00	€ 9.528,50
balconcino	0,40	€ 590,00	€ 236,00
vano scala ingresso principale	0,73	€ 590,00	€ 430,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.650,70
Valore corpo			€ 34.650,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.650,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
PIANO PRIMO	Abitazione di tipo popolare [A4]	58,72	€ 34.650,70	€ 0,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 5.197,61

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 519,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€25.234,10**

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72. Si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria)

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

I due immobili appartengono nella misura del 50/50 ad entrambi gli esecutati. Non verrà quindi venduta una quota indivisa ma entrambi gli immobili che verranno successivamente separati e possono essere venduti separatamente.

### 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: **PIANO PRIMO.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Salita Cappuccini, 13

#### Quota e tipologia del diritto

**50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

**50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-10-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

05-03-2024

L'Esperto alla stima  
Architetto **DANIELA CARMEN COSCIA**