

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **24/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - Abitazione**  
**Relazione di stima Omissione**  
**dati sensibili**



**Esperto alla stima:** Geom. FRANCESCO PONTILLO  
**Codice fiscale:** PNTFNC66A23F052A  
**Partita IVA:** 00607420775  
**Studio in:** Via Palermo 6 - 75014 Grassano  
**Telefono:** 0835527047  
**Email:** geometrapontillo@alice.it  
**Pec:** francesco.pontillo@geopec.it

---

Beni in **Bernalda (MT)**  
Località/Frazione **Frazione Metaponto**  
Località/contrada Torre Mare

### **Lotto:01 - 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 trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Metaponto , Località/contrada Torre Mare**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS  
- Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: Esclusivo - Ulteriori informazioni sul debitore: stato civile Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS** nato a ALTAMURA (BA) il **OMISSIS**, Proprietà 1/1 Cod. Fisc.:

**OMISSIS**, foglio 46, particella 571, subalterno 23, indirizzo Contrada Torre Mare, piano Terra, comune Bernalda, categoria A/7, classe 02, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 53 m2 - Totale escluse aree scoperte 48 m2, rendita € € 271,14

Derivante da: Il sig. **OMISSIS** nato a ALTAMURA (BA) il **OMISSIS**, Proprietà 1/1, Cod. Fisc.:

**OMISSIS**, è diventato proprietario con atto di vendita dell' 08.05.2015, a rogito del Notaio Clemente Stigliano di Altamura (BA), Repertorio n. 65505, raccolta n. 24806, registrato a Gioia del Colle il 12.05.2015 al n. 4217. (vedi allegato n. 7)

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'abitazione è dotata di Regolamento Condominiale e relative Tabelle Millesimali, depositati a Rogito del Notaio Patrizia Speranza di Altamura, giusta verbale in data 16.07.2012, Rep. n. 76079/23422, registrato a Gioia del Colle il 31.07.2012 al n. 7395. Inoltre si precisa come da regolamento che ad ogni sottoscrizione di compravendita l'acquirente deve versare la somma di € 200,00 a titolo di quota forfettaria per il fondo di Garanzia del condominio di appartenenza. Per la manutenzione di tutti i beni comuni ciascun condominio ed ogni condomino deve versare in favore della società di servizi, un canone mensile unitario in acconto pari ad € 1.20/mq della superficie complessiva lorda dell'alloggio, sommata alla superficie delle verande nella misura del 50% e alla superficie dei giardini e dei posti auto pari al 10% , rinveniente dall'atto notarile di compravendita. Pertanto abbiamo una superficie lorda dell'abitazione pari a mq 48,00, il 50% della superficie della veranda di mq 16.83, il 10% della superficie dei due giardini

di mq (29.29+21.61) e il 10% della superficie del box auto di mq 12,00. Calcolando abbiamo mq 48,00 + mq 8,40 + mq 5,09 + mq 1,20 = mq 62,69 x € 1,20 = € 75,20 che corrisponde al canone mensile unitario in acconto. Per quanto riguarda i millesimi di proprietà dell'abitazione che si trova nel Complesso A-Ares, condominio denominato 1N2, corpo di fabbrica A5, unità immobiliare n. 8 abbiamo le seguenti tabelle: 1 Tabella A-Sc relativa ai servizi comuni del complesso Ares relativi alla Piscina, al camminamento di accesso e al solarium catastalmente individuabili ai sub 175 e 9, della particella 571, foglio di mappa n. 46 pari a 9,61‰; 2 Tabella A relativi alle parti comuni del condominio 1N2, della palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 11,93 ‰; 3 Tabella A5 relativi alle parti comuni Palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 45,90 ‰; 4 Tabella AU4p-5p relativi all'uso e manutenzione dell'autoclave palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 71,32‰; 5 Tabella EN5-D relativi alla colonna fognaria D, palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 246,67 ‰; 6 Tabella EB5-D relativi alla colonna pluviale D, palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 190,42‰; 7 Tabella P relativi al parcheggio del lotto 1N2, parcheggio n. 61, dati catastali Foglio 46, particella 571, sub 135, millesimi 10,88 ‰. (Vedi allegato n. 6)

Confini: L'Abitazione confina a Nord con Giardino di altra proprietà identificato con il sub 59, a Sud confina con strade e camminamenti identificato con il sub 1, ad Est confina con abitazione di altra proprietà identificata con il sub 24, ad Ovest confina con strade e camminamenti identificato con il sub 1, con scala di accesso al piano superiore e con abitazione di altra proprietà identificata con il sub 22.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS** nato a ALTAMURA (BA) il **OMISSIS**, Proprietà 1/1 Cod. Fisc.:

**OMISSIS**, foglio 46, particella 571, subalterno 135, indirizzo Contrada Torre Mare, piano Terra, comune Bernalda, categoria C/6, classe 01, consistenza 12, superficie , rendita € € 28,51

Derivante da: Il sig. **OMISSIS** nato a ALTAMURA (BA) il **OMISSIS**, Proprietà 1/1, Cod. Fisc.:

**OMISSIS**, è diventato proprietario con atto di vendita dell' 08.05.2015, a rogito del Notaio Clemente Stigliano di Altamura (BA), Repertorio n. 65505, raccolta n. 24806, registrato a Gioia del Colle il 12.05.2015 al n. 4217. (vedi allegato n. 7)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Confini: il box auto scoperto confina con altri box auto indicati con il sub 134 e 136 e relativa area o spazio di manovra comune.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si

## **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 è posta nella Frazione di Metaponto, facente parte del comune di Bernalda (MT). Precisamente è situata nel Villaggio Residenziale Turistico "Meta Village" di Metaponto del complesso "A-Ares", condominio 1N2 costituito da sei corpi di fabbrica individuati con le sigle "A1", "A2", "A3", "A4", "A5", "A6". L'abitazione si trova nella palazzina individuata con la sigla "A5" n. 8, catastalmente individuabile al catasto fabbricati, al Foglio di mappa n. 46, particella 571, subalterno 23, comune di Bernalda, in Contrada/Località Torre di Mare. **Di pertinenza all'abitazione c'è il posto auto scoperto a piano terra, della superficie di mq.12 (dodici) circa, confinante con altri posti auto,**

riportato nel Catasto dei Fabbricati di Bernalda al foglio 46, particella 571, subalterno 135.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'abitazione è posta nel comune di Bernalda, in catasto al Foglio di mappa n. 46, particella 571, sub 23, Piano Terra in Contrada Torre Mare snc. Ad essa si accede da spazio condominiale (Sub 1), nel giardino-cortile antistante all'abitazione, che attraverso il quale si giunge alla Veranda e da questa all'abitazione. E' formata da un vano w.c., da un vano soggiorno cucina, e da due vani letto che attraverso i quali si accede all'altro giardino-cortile antistante. Di pertinenza all'abitazione c'è il posto auto scoperto a piano terra, della superficie di mq.12 (dodici) circa, confinante con altri posti auto, riportato nel Catasto dei Fabbricati di Bernalda al foglio 46, particella 571, subalterno 135.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: Esclusivo - Ulteriori informazioni sul debitore: stato civile Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,73**

E' posto al piano: Piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: anno 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc. ; ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2.80

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

Stato di manutenzione generale: buono





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

|                     |  |
|---------------------|--|
| Fondazioni          | tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>                                 |
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>  |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Cancello            | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>                                   |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Infissi interni     | tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni foraticoi</b> bentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>          |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>gres per esterni</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>                     |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>  |

**Impianti:**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Antenna collettiva | tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Condizionamento    | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Elettrico          | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Fognatura          | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| Idrico             | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b>   |

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

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

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

**Condizionamento e climatizzazione:**

|   |    |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | SI |
| 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:** L'abitazione è dotata di Regolamento Condominiale e relative Tabelle Millesimali, depositati a Rogito del Notaio Patrizia Speranza di Altamura, giusta verbale in data 16.07.2012, Rep. n. 76079/23422, registrato a Gioia del Colle il 31.07.2012 al n. 7395. Inoltre si precisa come da regolamento che ad ogni sottoscrizione di compravendita l'acquirente deve versare la somma di € 200,00 a titolo di quota forfettaria per il fondo di Garanzia del condominio di appartenenza. Per la manutenzione di tutti i beni comuni ciascun condominio ed ogni condomino deve versare in favore della società di servizi, un canone mensile unitario in acconto pari ad € 1.20/mq della superficie complessiva lorda dell'alloggio, sommata alla superficie delle verande nella misura del 50% e alla superficie dei giardini e dei posti auto pari al 10% , rinveniente dall'atto notarile di compravendita. Pertanto abbiamo una superficie lorda dell'abitazione pari a mq 48,00, il 50% della superficie della veranda di mq 16.83, il 10% della superficie dei due giardini di mq (29.29+21.61) e il 10% della superficie del box auto di mq 12,00. Calcolando abbiamo mq 48,00 + mq 8,40 + mq 5,09 + mq 1,20 = mq 62,69 x € 1,20 = € 75,20 che corrisponde al canone mensile unitario in acconto. Per quanto riguarda i millesimi di proprietà dell'abitazione che si trova nel Complesso A-Ares, condominio denominato 1N2, corpo di fabbrica A5, unità immobiliare n. 8 abbiamo le seguenti tabelle: 1 Tabella A-Sc relativa ai servizi comuni del complesso Ares relativi alla Piscina, al camminamento di accesso e al solarium catastalmente individuabili ai sub 175 e 9, della particella 571, foglio di mappa n. 46 pari a 9,61‰; 2 Tabella A relativi alle parti comuni del condominio 1N2, della palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 11,93 ‰; 3 Tabella A5 relativi alle parti comuni Palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 45,90 ‰; 4 Tabella AU4p-5p relativi all'uso e manutenzione dell'autoclave palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 71,32‰; 5 Tabella EN5-D relativi alla colonna fognaria D, palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 246,67 ‰; 6 Tabella EB5-D relativi alla colonna pluviale D, palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 190,42‰; 7 Tabella P relativi al parcheggi del lotto 1N2, parcheggio n. 61, dati catastali Foglio 46, particella 571, sub 135, millesimi 10,88 ‰. (Vedi allegato n. 6)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**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 in villini [A7] sito in frazione: Frazione Metaponto , Località/contrada Torre Mare**

**Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS  
 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: Esclusivo - Ulteriori informazioni sul debitore: stato civile Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Si

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS** nato a [REDACTED], Proprietà 1/1 Cod. Fisc.:

**OMISSIS**, foglio 46, particella 571, subalterno 23, indirizzo Contrada Torre Mare, piano Terra, comune Bernalda, categoria A/7, classe 02, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 53 m2 - Totale escluse aree scoperte 48 m2, rendita € € 271,14

Derivante da: Il sig. **OMISSIS** nato a [REDACTED], Proprietà 1/1, Cod. Fisc.:

**OMISSIS**, è diventato proprietario con atto di vendita dell' 08.05.2015, a rogito del Notaio Clemente Stigliano di Altamura (BA), Repertorio n. 65505, raccolta n. 24806, registrato a Gioia del Colle il 12.05.2015 al n. 4217. (vedi allegato n. 7)

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'abitazione è dotata di Regolamento Condominiale e relative Tabelle Millesimali, depositati a Rogito del Notaio Patrizia Speranza di Altamura, giusta verbale in data 16.07.2012, Rep. n. 76079/23422, registrato a Gioia del Colle il 31.07.2012 al n. 7395. Inoltre si precisa come da regolamento che ad ogni sottoscrizione di compravendita l'acquirente deve versare la somma di € 200,00 a titolo di quota forfettaria per il fondo di Garanzia del condominio di appartenenza. Per la manutenzione di tutti i beni comuni ciascun condominio ed ogni condomino deve versare in favore della società di servizi, un canone mensile unitario in acconto pari ad € 1.20/mq della superficie complessiva lorda dell'alloggio, sommata alla superficie delle verande nella misura del 50% e alla superficie dei giardini e dei posti auto pari al 10% , rinveniente dall'atto notarile di compravendita. Pertanto abbiamo una superficie lorda dell'abitazione pari a mq 48,00, il 50% della superficie della veranda di mq 16.83, il 10% della superficie dei due giardini di mq (29.29+21.61) e il 10% della superficie del box auto di mq 12,00. Calcolando abbiamo mq 48,00 + mq 8,40 + mq 5,09 + mq 1,20 = mq 62,69 x € 1,20 = € 75,20 che corrisponde al canone mensile unitario in acconto. Per quanto riguarda i millesimi di proprietà dell'abitazione che si trova nel Complesso A-Ares, condominio denominato 1N2, corpo di fabbrica A5, unità immobiliare n. 8 abbiamo le seguenti tabelle: 1 Tabella A-Sc relativa ai servizi comuni del complesso Ares relativi alla Piscina, al camminamento di accesso e al solarium catastalmente individuabili ai sub 175 e 9, della particella 571, foglio di mappa n. 46 pari a 9,61‰; 2 Tabella A relativi alle parti comuni del condominio 1N2, della palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 11,93 ‰; 3 Tabella A5 relativi alle parti comuni Palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 45,90 ‰; 4 Tabella AU4p-5p relativi all'uso e manutenzione dell'autoclave palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 71,32‰; 5 Tabella EN5-D relativi alla colonna fognaria D, palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 246,67 ‰; 6 Tabella EB5-D relativi alla colonna pluviale D, palazzina A5, unità immobiliare n. 8, millesimi 190,42‰; 7 Tabella P relativi al parcheggio del lotto 1N2, parcheggio n. 61, dati catastali Foglio 46, particella 571, sub 135, millesimi 10,88 ‰. (Vedi allegato n. 6)

Confini: L'Abitazione confina a Nord con Giardino di altra proprietà identificato con il sub 59, a Sud confina con strade e camminamenti identificato con il sub 1, ad Est confina con abitazione di altra proprietà identificata con il sub 24, ad Ovest confina con strade e camminamenti identificato con il sub 1, con scala di accesso al piano superiore e con abitazione di altra proprietà identificata con il sub 22.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS** nato a ALTAMURA (BA) il **OMISSIS**, Proprietà 1/1 Cod. Fisc.:

**OMISSIS**, foglio 46, particella 571, subalterno 135, indirizzo Contrada Torre Mare, piano Terra, comune Bernalda, categoria C/6, classe 01, consistenza 12, superficie , rendita € 28,51

Derivante da: Il sig. **OMISSIS** nato a ALTAMURA (BA) il **OMISSIS**, Proprietà 1/1, Cod. Fisc.:

**OMISSIS**, è diventato proprietario con atto di vendita dell' 08.05.2015, a rogito del Notaio Clemente Stigliano di Altamura (BA), Repertorio n. 65505, raccolta n. 24806, registrato a Gioia del Colle il 12.05.2015 al n. 4217. (vedi allegato n. 7)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Confini: il box auto scoperto confina con altri box auto indicati con il sub 134 e 136 e relativa area o spazio di manovra comune.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si

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

### **CORPO: A**

**Dati catastali:** **OMISSIS** nato a ALTAMURA (BA) il **OMISSIS**, Proprietà 1/1 Cod. Fisc.: **OMISSIS**, foglio 46, particella 571, subalterno 23, indirizzo Contrada Torre Mare, piano Terra, comune Bernalda, categoria A/7, classe 02, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 53 m2 - Totale escluse aree scoperte 48 m2, rendita € € 271,14

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

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

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**Si

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

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

**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 28/07/2011 al 08/05/2015. In forza di Tipo Mappale.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/05/2015 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:

Numero pratica: N. 8173

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un complesso residenziale turistico in

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/08/2008 al n. di prot. 17589

Rilascio in data 08/10/2008 al n. di prot. 17589

### Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villini [A7]

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale   |
| In forza della delibera:         | Delibera di Consiglio Comunale n. 26 dell'11.05.2004 e Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 26.05.2004 - con le quali si approvava il Regolamento Urbanistico                                      |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI  |
| Se sì, di che tipo?              | Convenzionata   |
| Estremi delle convenzioni:       | Atto a rogito del Segretario Comunale del Comune di Bernalda d.ssa Francesca Basta stipulato in data 6 maggio 2004, registrato a Pisticci il 12 maggio 2004 al n.410 e trascritto a Matera il 27 maggio |
| Obblighi derivanti:              | Non specificato   |

|   |    |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

**Altro** Occupato dal debitore Sig. **OMISSIS**, in qualità di proprietario dell'immobile

**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:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Tribunale di Matera in data 08/04/2022 ai nn. 546 registrato a Matera in data 28/04/2022 ai nn. iscritto/trascritto a Matera in data 28/04/2022 ai nn. 3819/3081;

*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 volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 50000; A rogito di ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 26/05/2015 ai nn. 65544/24837; Registrato a Matera in data 29/05/2015; Iscritto/trascritto a Matera in data 29/05/2015 ai nn. 4358/474

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 27/02/2018 ai nn. 5022/1418; Registrato a MATERA in data 28/02/2018; Iscritto/trascritto a Matera in

data 28/02/2018 ai nn. 2123/373

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS;  
A rogito di TRIBUNALE DI BARI in data 18/12/2015 ai nn. 13625/2015; Registrato a  
Matera in data 13/12/2015; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/12/2018 ai nn.  
11110/1568

*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:**

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

### **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:** 1060.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Spese straordinarie per lavori straordinari piscina deliberati e già eseguiti ma non ancora pagati dal Sig. **OMISSIS** ammontanti ad Euro 264,28. : 264,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 4018,37. Insoluto condominiale alla data del 10/09/2024 Euro 3049,71 per saldo al 31/12/2023, oltre ad Euro 704,38 per il periodo (Gen.-Agosto 2024) ed Euro 264,28 per lavori straordinari piscina per un totale al 31/08/2024 di Euro 4018,37.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo: A - Abitazione in villini [A7]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si è tenuto conto della superficie lorda di pavimento.

| Destinazione         | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione           | sup lorda di pavimento | 48,00                       | 1,00   | 48,00                  |
| veranda              | sup lorda di pavimento | 16,83                       | 0,50   | 8,42                   |
| giardino antistante  | sup lorda di pavimento | 29,29                       | 0,10   | 2,93                   |
| giardino retrostante | sup lorda di pavimento | 21,61                       | 0,10   | 2,16                   |
|                      |                        | <b>115,73</b>               |        | <b>61,51</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: 2-2023

Zona: borgo metaponto 43P/46P

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max(€/mq): 1350,00

**Accessori**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| A<br>1. Box auto scoperto | <p>Identificato al n. identificato con il numero 61<br/>           Posto al piano Terra<br/>           Sviluppa una superficie complessiva di 12.00 mq<br/>           Destinazione urbanistica: Parcheggio<br/>           Valore a corpo: <b>€2700</b></p> <p>Note: il Box auto scoperto è catastalmente individuabile al foglio di mappa n. 46, particella 571, subalterno 135, categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12,00. Il valore a corpo del box auto scoperto è stato determinato come di seguito: mq 12,00 * 20% (indice mercatile) * € 1125,00</p> |
|---------------------------|---|

(prezzo medio) = € 2.700,00

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

Per la determinazione del valore dell'abitazione si è tenuto conto delle quotazioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) semestre 2, Anno 2023.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera - Servizio di pubblicità immobiliare ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) provincia di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.125,00/mq (valore medio abitazioni civili allo stato normale O.M.I.) .

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7] con annesso Box auto scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.198,75.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione  | 48,00                         | € 1.125,00             | € 54.000,00               |
| veranda   | 8,42                          | € 1.125,00             | € 9.472,50                |
| giardino antistante                               | 2,93                          | € 1.125,00             | € 3.296,25                |
| giardino retrostante                              | 2,16                          | € 1.125,00             | € 2.430,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 69.198,75               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 69.198,75               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 2.700,00                |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 71.898,75               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 71.898,75               |

**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 in villini [A7] con annesso Box auto scoperto | 61,51                   | € 71.898,75                          | € 71.898,75                   |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: | € 4.018,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 0,00     |
| 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:

**€67.880,75**

**QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IM-  
MOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Metaponto , Località/contrada Torre Mare**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato  
Civile: Libero - Regime Patrimoniale: Esclusivo - Ulteriori informazioni sul debitore: stato civile Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

16-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. FRANCESCO PONTILLO**