
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MASTERPLANT SRL SOCIETA' AGRICOLA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **54/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-11-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: GEOMETRA PAOLO MELIGENI
Codice fiscale: MLGPLA65C01F027J
Studio in: VIA DE MARTINO 53 - 75013 FERRANDINA
Telefono: 0835/556602
Email: architetto.meligeni@tiscali.it
Pec: paolo.meligeni@archiworldpec.it



Beni in **Bernalda (MT)**
Località/Frazione
Via Borale n° 2

Lotto:001

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.

Deposito [D] sito in Via Borale n° 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Note: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 10/03/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED] Con sentenza del Tribunale di Matera n. 339/2022 in data 28/03/2022, passata in giudicato il 02/11/2022, è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/1., foglio 31, particella 480, subalterno 3, indirizzo Via Boreale n° 2, piano T, comune Bernalda, categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq, rendita € 228,27

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 31 particella 480 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distribuzione interna del deposito non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale.

presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa : € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 31 particella 480 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Borale n° 2

Note: Per detto immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati Comune di Bernalda al foglio 31 particella 2954 categoria C/6 (garage) classe 4 consistenza 12 mq. Rendita euro 45,24 Via Boreale sn Piano Terra, non si è potuto procedere a nessuna misurazione e/o stima poiché fabbricato inesistente, demolito poiché pericolante, così come dichiarato dal sig. [REDACTED]

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico composto da immobile uso deposito al piano terra con accesso dalla Via Boreale n° 2. Lo stesso fa parte di un fabbricato con 2 piani fuori terra dalla Via Boreale. Struttura portante del fabbricato muratura.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: riserva naturale Statale di Metaponto.

Attrazioni storiche: centro storico di Bernalda, chiesa Madre di San Berardino da Siena, Tavole Palatine.

Principali collegamenti pubblici: SS 407 Basentana 3,00 Km

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **A**

Deposito costituito da un unico vano, situato al piano terra per una superficie utile calpestabile di circa mq. 84,00 e commerciale di circa mq. 110,00. L'altezza media del deposito risulta di mt. 3,25. Anno di costruzione presumibilmente 1930.

Il deposito confina a nord con Via Diogene, ad ovest con particella 2960 del foglio 31 e a sud Via Boreale. L'esposizione non risulta essere ottimale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Bernalda Via Eduardo De Filippo - Residenza attuale: Bernalda Contrada Pizzica - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei



beni - Data Matrimonio: XXXXXXXXXX
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1930
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989
ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,25
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico



Esterno immobile



Interno immobile

Caratteristiche descrittive:



Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battenti materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: inesistenti
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: inesistente

Impianti:

Elettrico	tipologia: da rifare tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Fognatura	tipologia: inesistente
Idrico	tipologia: inesistente

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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:

Millesimi di proprietà:Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:**Certificato non presente poiché trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso deposito.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo di prelazione dello statoDescrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B****Impianti:****Millesimi di proprietà:**Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non 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.****Deposito [D] sito in Via Borale n° 2****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Bernalda Via Eduardo De Filippo - Residenza attuale: Bernalda Contrada Pizzica - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Note: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 10/03/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED]. Con sentenza del Tribunale di Matera n. 339/2022 in data 28/03/2022, passata in giudicato il 02/11/2022, è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/1., foglio 31, particella 480, subalterno 3, indirizzo Via Boreale n° 2, piano T, comune Bernalda, categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq, rendita € 228,27

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 31 particella 480 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distribuzione interna del deposito non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale.

presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

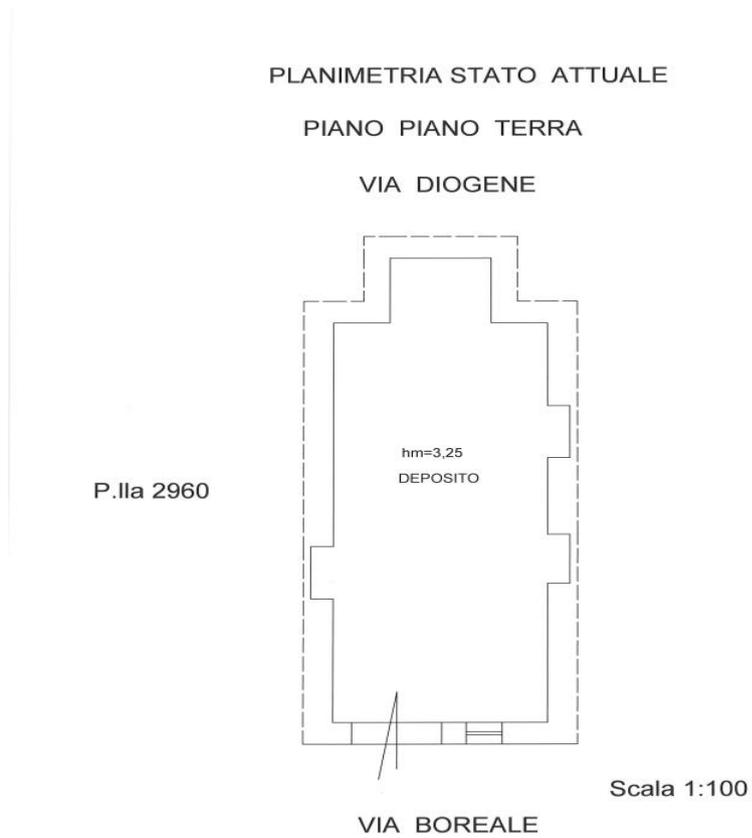
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 31 particella 480 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione





Immobile interessato



Planimetria stato attuale



Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Borale n° 2

Note: Per detto immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati Comune di Bernalda al foglio 31 particella 2954 categoria C/6 (garage) classe 4 consistenza 12 mq. Rendita euro 45,24 Via Boreale sn Piano Terra, non si è potuto procedere a nessuna misurazione e/o stima poiché fabbricato inesistente, demolito poiché pericolante, così come dichiarato dal sig. [REDACTED]

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

CORPO: A

Dati catastali: [REDACTED] proprietario per 1/1., foglio 31, particella 480, subalterno 3, indirizzo Via Boreale n° 2, piano T, comune Bernalda, categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq , rendita € 228,27

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 31 particella 480 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B

Quota e tipologia del diritto:



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

Titolare/Proprietario: Alla data del 23 settembre 1988 la proprietà dei beni in oggetto spettava ai signori [REDACTED]. A In data 30 luglio 2007 decedeva il sig. [REDACTED] proprietario della quota di 1/2 degli immobili in oggetto e lasciava quali eredi il coniuge [REDACTED] ed il figli [REDACTED]. Successione registrata a Pisticci il 18 luglio 2008 n. 164/207/8. In data 7 maggio 2020 con atto di donazione a rogito notaio Lapelosa Deodato di Bernalda i sig.ri [REDACTED] donavano al figlio e fratello la quota di spettanza pari a 5/6 di piena proprietà, diventando il sig. [REDACTED] proprietario per l'intera piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione. al. In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Lapelosa Deodato, in data 07/05/2020, ai nn. 15293/8470; trascritto a Matera, in data 08/05/2020, ai nn. 2943/2293.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

PRATICHE EDILIZIE:

Deposito [D] sito in Via Borale n° 2

Numero pratica: Trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01 settembre 1967, prima cioè dell'entrata in vigore della legge urbanistica 6 agosto 1967 n° 765; disciplina che ha imposto la concessione edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D] sito in Via Borale n° 2

Numero pratica: N° 4408 del 1989

Intestazione: Troiano Nicola

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione fabbricato a piano terra

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 27/10/1988 al n. di prot. 15243

Rilascio in data 08/05/1989 al n. di prot. pratica n° 4408

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Conformità edilizia:

Deposito [D]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sia la distribuzione interna del locale deposito che il prospetto principale non risultano come da progetto di ristrutturazione Concessione Edilizia n° 73/89 e pertanto sarà necessario richiedere Permesso di Costruire in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità rilasciabile presso Ufficio Tecnico Comunale

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di progetto in Sanatoria pe regolarizzare sia la distribuzione interna che per il prospetto principale già realizzati. Altresì sarà necessario redigere il



certificato di idoneità statica del locale deposito.

Richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria e redazione certificato di idoneità statica del locale deposito.l: € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità urbanistica:

Deposito [D]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Identificativo corpo: A

Deposito [D] sito in Bernalda (MT), Via Borale n° 2

Occupato da sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Bernalda (MT), Via Borale n° 2



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 [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP MATERA in data 19/08/2020 ai nn. 863 iscritto/trascritto a MATERA in data 19/10/2020 ai nn. 7869/6032; La data di nascita del sig. [REDACTED] e del 30/11/1968 e non del 23/11/1968 così come nell'attuale nota di trascrizione. Risulta corretto il codice fiscale inserito [REDACTED] nella nota di trascrizione. (nato il 30/11/1968 come da codice fiscale).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: A

Deposito [D] sito in Bernalda (MT), Via Borale n° 2

Detti beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Bernalda (MT), Via Borale n° 2

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

Identificativo corpo: A

Deposito [D] sito in Bernalda (MT), Via Borale n° 2

Non vi è alcuna esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Bernalda (MT), Via Borale n° 2

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

Identificativo corpo: A

Deposito [D] sito in Bernalda (MT), Via Borale n° 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: nessuna.

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Bernalda (MT), Via Borale n° 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Deposito [D]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E stata calcolata la superficie commerciale del deposito pari a mq. 110,00 sommando la superficie netta della stessa di mq. 84,00 con la superficie delle murature esterne e metà di quelle perimetrali.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito piano terra	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Identificativo corpo: B - Garage o autorimessa [G]**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.
Totale superficie commerciale mq. 110,00

Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2022, II semestre ; agenzia immobiliare Multicasa con sede in Bernalda Corso Umberto I n° 241di Domenico Viggiano. Per tali fonti il nostro immobile, trovandosi in Via Boreale n° 2, ricade nel centro storico di Bernalda. Precisamente: valore locativo unitario Euro 1,15/mq - vedi allegato banca dati - Nel caso specifico, essendo esso adibito a deposito e in condizioni sufficienti abbiamo; $1,15 \text{ Euro/mq} \times 110,00 \text{ mq} = 126,50 \text{ Euro}$ valore locativo mensile $126,50 \times 12 = 1.518,00$ canone lordo annuo.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc:) tradotte nella percentuale del 20%, ne consegue che il reddito annuo corrisponde ad euro 1.214,40

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta nei limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Dalla capitalizzazione del reddito medio annuo, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3% si ottiene:

$VI = \text{Euro } 1.214,40 : 0,03 = \text{Euro } 40.480,00 / 110 = 368,00$

Procedimento di stima sintetico

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello in oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale)



Banca delle quotazioni immobiliari anno 2022, Il semestre. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in Via Boreale n° 2, ricade nel centro storico di Bernalda. Precisamente: essendo un immobile adibito a deposito si applica il valore di mercato unitario pari ad Euro 400,00/mq. Nel caso specifico, essendo esso in sufficienti condizioni abbiamo; 400,00 euro /mq x 110,00 mq= 44.000,00 Euro valore di mercato. Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso l'agenzia immobiliare Multicasa con sede in Bernalda Corso Umberto I n° 241di Domenico Viggiano, dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade il nostro immobile, vi è stata di recente una compravendita per immobile della stessa tipologia pari ad Euro 31.000,00. Operando una media tra i valori trovati abbiamo: (44.000,00 Euro + 31.000,00 Euro)/2= 37.500,00. Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico essa risulta essere la seguente; (40.480,00 + 37.500,00) : 2 = Euro 38.990,00. In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro 38.990,00,00 (trentottomilanovecentonovanta/zerocentesimi) pari ad Euro al mq. 354,45

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Multicasa con sede in Bernalda Corso Umberto I n° 241di Domenico Viggiano; O.M.I. della provincia di Matera;

Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda; siti internet specializzati; analisi offerte pubblicizzate; volumi di vendita..

8.3 Valutazione corpi:

A. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.940,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito piano terra	110,00	€ 354,00	€ 38.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.940,00
Valore corpo			€ 38.940,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.940,00

B. Garage o autorimessa [G]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito [D]	110,00	€ 38.940,00	€ 38.940,00
B	Garage o autorimessa [G]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giu-€ 5.841,00
diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 294,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € **30.099,00**
trova:

Prezzo di vendita del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
"occupato" approssimato ad euro € **30.100,00**
(trentamilacento/zerocentesimi)

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

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

Identificativo corpo: A.

Deposito [D] sito in Via Borale n° 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Bernalda Via Eduardo De Filippo -
Residenza attuale: Bernalda Contrada Pizzica - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei
beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificativo corpo: B.
Garage o autorimessa [G] sito in Via Borale n° 2

Data generazione:
13-10-2023

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PAOLO MELIGENI



TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Integrazione Perizia di Immobile
ubicato in Bernalda Via Boreale.**

Proc. N° 54/2020

(Giudice Istruttore **dott.sa Berloco**)

**IL C.T.U.
Geom. Paolo Meligeni**



TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

Procedimento Esecuzione Immobiliare n° 54/2020 Ruolo Generale, tra
[REDACTED] c/o [REDACTED]

Integrazione Perizia.

All'udienza del 14 novembre 2023 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Patrizia Berloco;

“osservato che tanto dalla relazione di stima quanto dalla relazione del custode si evince che il bene di cui al foglio 31 p.lla 2954 è stato demolito in quanto pericolante;

considerato che è senz'altro residuata un'area di sedime che ha un suo valore di mercato, invita il CTU a procedere alla stima anche di detta particella salvo che il creditore procedente intenda rinunciarvi”.

Identificazione Particella oggetto di integrazione.

Area di sedime del bene demolito di cui al foglio 31 p.lla 2954 Comune di Bernalda di circa mq. 12,00. (*allegato n° 1*)

Poiché il bene risultava demolito solo sul posto e non da atti in Catasto Terreni e Fabbricati, si Chiedeva Autorizzazione al Giudice per eseguire le dovute pratiche necessarie e in data 12.12.2023 vi si Autorizzava.

(*allegato n° 2*)

Si procedeva all'aggiornamento del bene demolito sia al Catasto Terreni, dove la particella originaria 2954 veniva soppressa dalla 3914, che al catasto Fabbricati dove l'unità immobiliare veniva censita al foglio 31 particella 3914 Via Boreale snc. Categoria F/1, superficie catastale mq. 18,00. (*allegato n° 3*)

Per Categoria F/1 si intende un'area urbana generata da demolizione di fabbricati urbani oppure di aree cortilizie sempre di fabbricati urbani.

Trattandosi di un'area urbana, e non di terreno, non si allega nessun Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per il giudizio di stima, visto che detta area urbana ricade nelle vicinanze del lotto valutato della precedente relazione, si considera lo stesso valore di mercato dell'immobile pari ad euro 354,00 al mq.

Detto valore verrà moltiplicato per un coefficiente di perequazione per giardini e/o aree di fabbricati urbani pari a 0,15 ottenendo il seguente prezzo;



354,00 euro/mq x 0,15 = euro/mq 53,10

53,10 x mq. 18,00= euro 955,80

A detrarre riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi
euro 143,37

Prezzo base del lotto euro 812,43

Prezzo di vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova approssimato ad euro **800,00**
(ottocento/00)

Il CTU ritenendo di avere adempiuto all'integrazione richiesta dal GIUDICE, procede all'invio dell'elaborato peritale con il PCT, ovvero depositandolo nel fascicolo telematico di causa.

Ferrandina li 24/02/2024

IL C.T.U.
geom. Paolo Meligeni



Si allega:

- Visura storica con planimetria foglio 31 p.lla 2954;
- Copia Autorizzazione;
- Aggiornamento bene demolito Catasto Terreni e Fabbricati.

