



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RGE nn. 31/2022

GIUDICE

dott.ssa Valeria La Battaglia

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITRICE:

-

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Vittoria Petito

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**LOTTO UNICO**

TECNICO INCARICATO

ing. Salvatore Nardone



## INDICE

PREMESSA _____	pag.	3
CONTROLLO PRELIMINARE _____	“	4
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento _____	“	5
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto _____	“	6
QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato _____	“	12
QUESITO N.4: schema sintetico descrittivo del lotto _____	“	13
QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato _____	“	15
QUESITO N.6: regolarità edilizia ed urbanistica _____	“	16
QUESITO N.7: stato di possesso attuale dell’immobile _____	“	19
QUESITO N.8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene _____	“	19
QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale _____	“	20
QUESITO N.10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo _____	“	20
QUESITO N.11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso _____	“	21
QUESITO N.12: valutazione dei beni _____	“	21
QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per sola quota _____	“	24
QUESITO N.14: certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Regime patrimoniale dell’esecutato _____	“	24
NOTA CONCLUSIVA DEL CTU _____	“	24
OSSERVAZIONI DELLE PARTI _____	“	30



## PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Valeria La Battaglia, con provvedimento in data 12/04/2023, fissava al 14/11/2023 la data dell'udienza per la procedura esecutiva REI 31/2022; contestualmente, conferiva allo scrivente l'incarico di Esperto Estimatore per rispondere ai 14 quesiti elencati nella Sez. A del tabulato contenente il dispositivo dell'incarico; il correlato giuramento è stato prestato per via telematica.

Il termine per inviare la bozza della perizia alle parti, pari a giorni 45 prima della data dell'udienza fissata, è il 30/09/2023.

In esecuzione dell'incarico ricevuto e previa notifica alle parti, è stato esperito n. 1 sopralluogo (cfr.: ALL. n. 15) e sono stati eseguiti i necessari accessi agli atti presso l'Ufficio dello Stato Civile, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarico nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile oggetto di procedura costituisce un solo lotto.

Le 14 risposte fornite con la presente relazione seguono strettamente l'ordine dei quesiti riportati nel dispositivo dell'incarico, cui si rinvia.

Le ragioni in forza delle quali si è instaurata la procedura espropriativa sono costituite da:

- Pignoramento immobiliare dell'UNEP – Tribunale di Matera del 14/4/2022 Rep. N. 502 trascritto ai n. 4489/3608 in data 17/05/2022 (cfr.: ALL. n. 3).



## CONTROLLO PRELIMINARE

L'istanza di vendita del creditore precedente è supportata, ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C. come modificato dalla Legge 03/08/1998 n. 302 e ss.ii., da

### CERTIFICAZIONE NOTARILE INERENTE LE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

ubicati nel Comune di Pomarico (MT).

La certificazione sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni certifica la provenienza ventennale.

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico.

Le certificazioni notarili sostitutive riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Il creditore precedente non ha depositato il Certificato di Stato Civile della esecutata; a tal fine lo scrivente ha provveduto alla sua acquisizione (cfr.: All. n.1) ed i relativi dati sono:

- CODICE FISCALE:

- RESIDENZA:

-

- ANNOTAZIONI: con atto del notaio Nicola Grassano

hanno scelto il regime della separazione dei beni con decorrenza 12/12/2003.



## QUESITO N. 1

### **IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**



I diritti reali oggetto di pignoramento sono così identificati:

- **PIENA PROPRIETA' 1/1 NCEU in Pomarico (MT) Foglio 21 part.388 sub 4 Abitazione Categoria A/3 Classe 3 Vani 5,5 Via Giuseppe Verdi n. 52 Piano 1 Rendita €411,87 (cfr.: ALL. n. 2 e n. 5)**



I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento corrispondono a quelli riportati nei relativi titoli di proprietà, meno che per la condizione "*regime di comunione dei beni*" (cfr. All\_1).



Non si rilevano difformità tra i dati di identificazione catastale riportati nell'Atto di Pignoramento con quelli risultanti in Catasto; non risultano attive procedure espropriative per pubblica utilità.



### **FORMAZIONE LOTTI**

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce lotto unico.



## QUESITO N. 2

**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI IL LOTTO  
E PROCEDERE ALLA LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

### CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE

#### CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRITORIO

Il centro abitato di Pomarico sorge su un'altura tra i fiumi Bradano e Basento a 458 m s.l.m., nella zona centro-orientale della Provincia di Matera.

Confina a nord con il comune di Miglionico (10 km), ad est con Montescaglioso (16 km), a sud con Pisticci (27 km), ad ovest con Ferrandina (17 km) e dista da Matera circa km. 20. Ai margini dell'abitato si estende, per 500 ettari, il bosco della Manferrara, le cui piante tipiche sono il cerro, l'acero, l'orniello, il pino d'Aleppo, la rosa canina, l'agrifoglio, il mirto, il lentisco, il pungitopo, il biancospino.

La fauna è costituita da volpi, faine, tassi, istrici, cinghiali, vipere e diverse specie di uccelli.

Il Comune di Pomarico si estende su una superficie di 12,07 Km<sup>2</sup> con la popolazione legale di 4238 abitanti, mentre al 31/12/2014 era di 4212 abitanti.

Non essendo un'area ad alto sviluppo industriale, l'economia del tessuto sociale si basa prevalentemente sull'attività agricola e sull'attività di alcune piccole imprese manifatturiere.

La dorsale collinare su cui si estende l'abitato di Pomarico fa parte della serie delle colline che si trovano sulla destra del fiume Bradano e fa parte dello schienale a cavallo tra i fiumi Bradano e Basento, raggiungendo quote prossime a mt. 500.

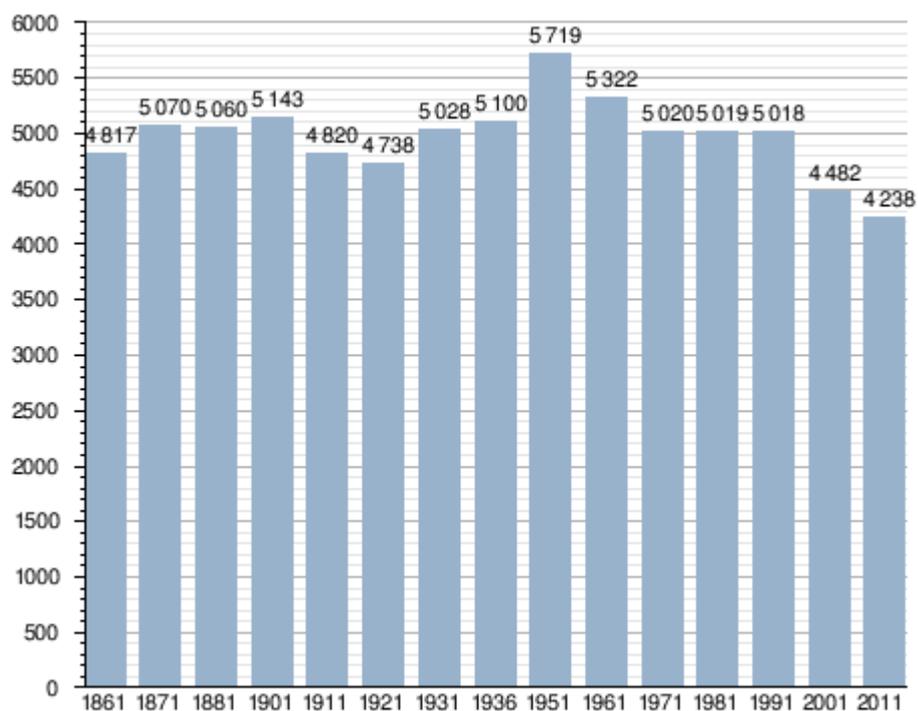
Le origini di Pomarico sono molto remote; nel suo territorio infatti si trovano due antichissimi centri, Pomarico vecchio e Castro Cicurio. Il primo, situato a circa 12 km dall'attuale città, fu un centro lucano fortificato, anteriore al V secolo a.C., che successivamente subì l'influenza delle colonie della Magna Grecia, poste sulla costa jonica a poca distanza dal centro stesso. Castro Cicurio, invece, fu un insediamento risalente al periodo della dominazione romana. L'attuale Pomarico fu fondata, invece, nel IX secolo dagli abitanti di Pomarico vecchio, dopo che quest'ultimo fu distrutto più volte dai Saraceni.

Durante il periodo normanno il centro appartenne come casale alla contea di Montescaglioso e successivamente fu a lungo sottoposto all'Abbazia benedettina di San Michele Arcangelo; solo nel 1714 cessò tale contesa, quando all'Abbazia fu assegnata la parte di territorio dove si trovava Castro Cicurio. Numerosi furono i feudatari che possedettero la città nel corso dei secoli: a partire da Francesco II del Balzo che rifece la chiesa; i Donnaperna che nella seconda metà del XVIII secolo costruirono il grande palazzo marchesale.



Il 25 gennaio 2019 una frana, seguita da altri smottamenti, ha interessato il centro storico di Pomarico distruggendone una parte.

### **Evoluzione demografica - Abitanti censiti**



Il territorio comunale è facilmente raggiungibile tramite la fondovalle “Basentana” SS N. 407 e la SS.n.7; esso rientra nei Comuni a bassa sismicità (Zona Sismica 3 ex Deliberazione del Consiglio Regionale di Basilicata n. 731 del 19/11/2003).

### **CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE**

Sotto il profilo geologico le stratigrafie del territorio appartengono ai sedimenti pleistocenici delle argille subappenniniche, depositatesi nel bacino sedimentario della “Fossa Bradanica”; denominazione quest’ultima con cui viene indicata un’ampia depressione tettonica che prende da Termoli fino al golfo di Taranto, successivamente colmata da sedimenti argillosi-siltosi e sabbioso-conglomeratici plio-pleistocenici: ad una prima fase caratterizzata da un sostanziale approfondimento del bacino e deposizione di sedimenti pelitici di mare profondo (che in affioramento sono rappresentati dalle argille subappennine), segue, a partire dal Pleistocene medio-inferiore, un graduale sollevamento dell’area con lo spostamento della linea di costa fino alla sua attuale posizione. Come conseguenza si è avuto il colmamento e la parziale emersione del bacino con la deposizione, sui sedimenti pelitici, di depositi sabbioso-conglomeratici costieri e continentali; Il tipico paesaggio calanchivo che si sviluppa nei sedimenti



argilloso-siltosi (ben visibili sui costoni dei terrazzamenti) è frutto dell'erosione subaerea in un'area con scarsa vegetazione e versanti ripidi dove il clima semi-arido, caratterizzato da periodi caldi e secchi alternati ad eventi di intensa piovosità, favorisce la formazione di incisioni strette e profonde e creste aguzze e sinuose.

Il territorio pertanto si presenta con dorsali collinari corrispondenti alla fase di emersione dei fondali marini del plio-pleistocene a matrice prevalentemente sabbiosa-conglomeratica (abitato di Montescaglioso, di Bernalda, di Pisticci, di Montalbano Jonico e di Policoro), alternati ai bacini idrografici del Bradano, del Basento e dell'Agri, con la formazione di fertili valli la cui coltre superficiale è stata integrata da depositi fluviali con componenti limo argillose. I territori vallivi risultano tettonicamente stabili.

## ELENAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COSTITUTIVO DEL LOTTO

### DESCRIZIONE DEL MANUFATTO

L'unità immobiliare eseguita è un appartamento in diritto di piena proprietà in capo alla \_\_\_\_\_ in regime \_\_\_\_\_ ; esso ricade nella Zona R3 del Piano di Fabbricazione del Comune di Pomarico, la cui disciplina edilizia è riportata nelle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato del 13/04/1983 relativo alla Zona R3 (cfr.: All\_11 e 12).

Il fabbricato contenente l'appartamento è un manufatto su cinque livelli: seminterrato, piano terra, primo, secondo e terzo piano; esso è costituito da tre corpi edilizi affiancati in linea, ognuno munito di propria scala condominiale; in particolare l'unità abitativa di cui è oggetto la presente Perizia si rinvia al primo piano del corpo centrale, la cui costruzione risulta autorizzata da due Nulla Osta rilasciati dal Comune di Pomarico in data 7/3/1972 e in data 12/06/1975 (cfr.: All\_9).

L'appartamento eseguito consta di un corridoio centrale che disimpegna:

- in sinistra un vano cucina-soggiorno e una camera da letto;
- in destra disimpegna una stanza da pranzo e, in successione, un bagno ed altra camera da letto;
- in fondo al corridoio si rinvia un piccolo ripostiglio.

La struttura portante del corpo centrale è del tipo misto tufo-cemento armato e risulta collaudata in data 05/04/1976 dall'ing. Bernardino Di Summo (cfr.: All\_9) con:

- FONDAZIONI a travi rovesce in cemento armato;
- INTELAIATURA di pilastri e travi in cemento armato con murature portanti;
- SOLAI in c.a. misti a laterizi;



- SCALE a soletta piena rampante;
- BALCONI a soletta alleggerita;
- TAMPONATURE esterne con conci di tufo;
- TRAMEZZATURE in forati da cm. 8 x 25 x 25;
- INFISSI ESTERNI: in legno Douglas sp. cm. 4 con vetro semplice ;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO a radiatori con caldaia a gas in bombola;
- un CLIMATIZZATORE inverter con split in stanza da pranzo;

con finiture esterne costituite da:

- intonaci civili;
- parapetti balconi delimitati da ringhiere in ferro;

con finiture interne costituite da:

- intonaci civili rasati a stucco e pitturati
- pavimenti e rivestimenti in lastre di marmo;
- bussole in legno tamburato;
- sanitari in porcellana bianca;
- rubinetteria in acciaio cromato;

con impianto fognante in pvc pesante collegato alla rete fognante dinamica urbana;

con impianto idrico sottotraccia in tubazione in plastica derivato dalla rete idrica urbana;

impianto elettrico sottotraccia in corrugato di pvc munito di interruttore salvavita e di messa a terra;

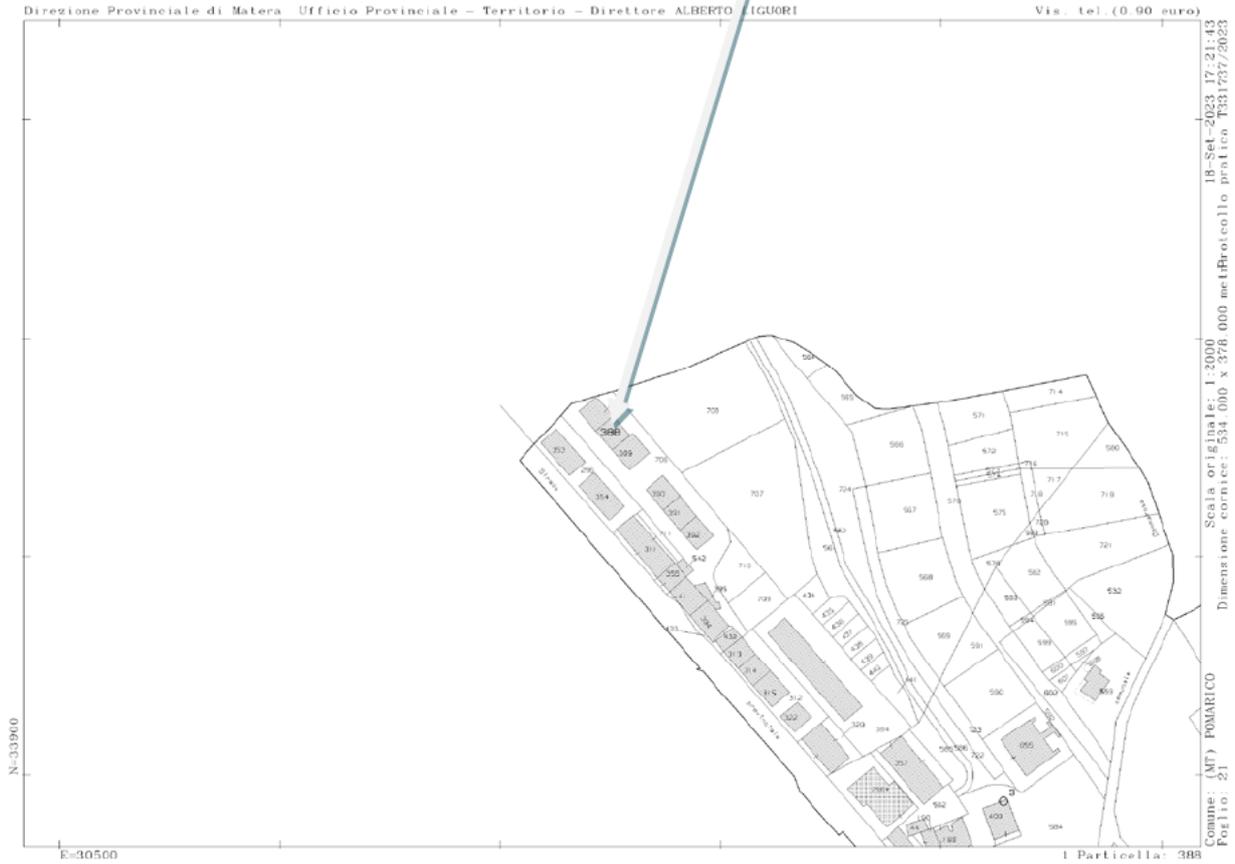
con impianti telefonico e citofonico separati sottotraccia in corrugati di pvc.

**TUTTO IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE.**



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (cfr.: All\_4)

Foglio n. 21 particella n. 388



VISTA DA N-E



VISTA DA S-W

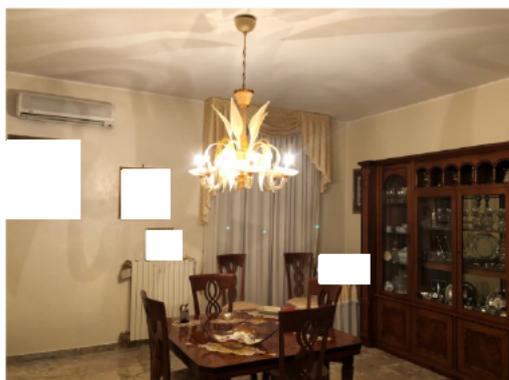




*INGRESSO - CORRIDOIO*



*CUCINA-SOGG.*



*PRANZO*



*CAMERA DA LETTO*



*WC*



*BALCONE A S-W*



## QUESITO N. 3

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato costituente il LOTTO è così identificato in Catasto (cfr: All\_5):

- 1) Comune Censuario di POMARICO (G806) (MT), Catasto Fabbricati foglio di mappa n.21 particella n. 388 sub 4, Piano 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 5,5, Superficie Totale mq. 105, Superficie Totale escluse aree scoperte mq. 102, Rendita € 411,87, Via Giuseppe Verdi;

In ditta a:

1)

- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA:
- DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER 1/1

#### DATI IDENTIFICATIVI:

IMMOBILE ATTUALE:

- Dall'impianto Meccanografico del 30/06/1987: Comune di Pomarico (G806) (MT) Foglio n. 21 Particella 388 sub 4.



#### STORIA CATASTALE DEGLI INTESTATI DEL BENE PIGNORATO COMUNE CENSUARIO DI POMARICO (MT), CATASTO URBANO FOGLIO DI MAPPA N. 21 PARTICELLA N. 388 SUB 4



**IMMOBILE ATTUALE COMUNE DI POMARICO (G806) (MT) FOGLIO N. 21 PART. N.  
388 SUB 4**

- dal 30/06/1987 (data impianto meccanografico) al 07/03/2001, in ditta a:

A)

**DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/2;**

B)

**DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/2;**

- dal 07/03/2001 in ditta a:

, cod. fisc.:

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER 1/1 , atto di **DONAZIONE ACCETTATA** del 07/03/2001  
Pubblico Ufficiale Nobile Vito sede Matera Repertorio n. 34521 Trascrizione n.  
1548.1/2001 Reparto PI di Matera in atti dal 21/03/2001.

*N.B.: alla data della donazione del 07/03/2001 era in regime di comunione dei beni con  
il marito ; dall'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio risulta che  
ed il coniuge dal 12/12/2003 sono passati al regime di separazione dei beni  
per effetto di atto rogato dal notaio Nicola Grassano di Matera (cfr.: All\_1).*

## **QUESITO N. 4**

### **SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Il LOTTO comprende la piena proprietà per 1/1 di:

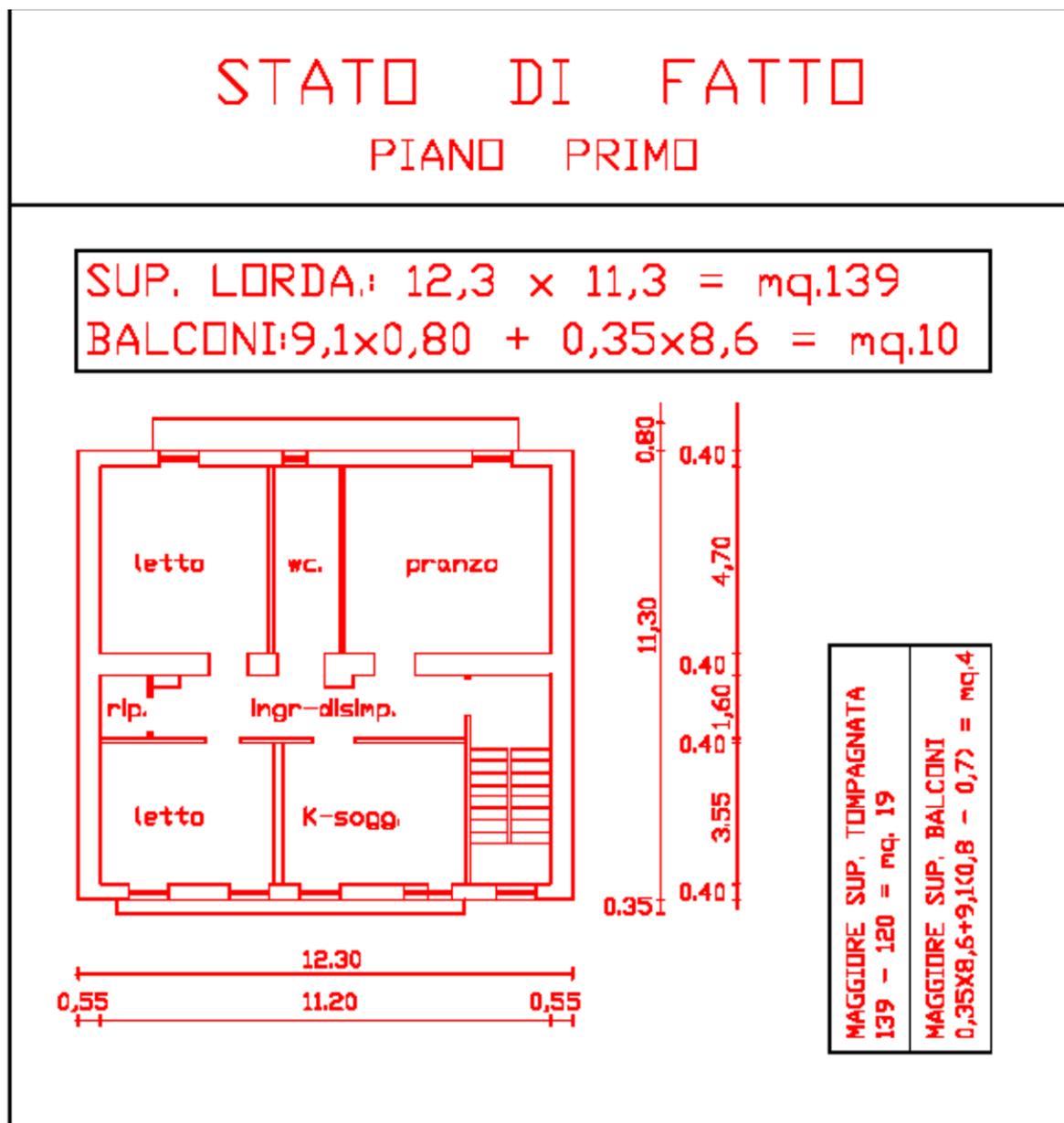
- **APPARTAMENTO** ubicato in Pomarico (MT), Via Giuseppe Verdi n. 52, al Piano Primo, composto da:

2 camere da letto, un piccolo vano ripostiglio/armadio, un disimpegno, un bagno,  
una cucina – soggiorno e una stanza da pranzo.



L' unità immobiliare costituente il LOTTO è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pomarico (MT) al **Foglio di Mappa n. 21 Particella n. 388 sub 4**; essa confina a S-W con la Via Giuseppe Verdi, a N-E con la Via Bordazzo, a S-E con proprietà ed a N-W con proprietà

**RILIEVO "STATO DI FATTO"** (cfr.: All\_14)



Per la determinazione delle superfici commerciali sono stati utilizzati i coefficienti riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, seguendo i criteri contenuti nel DPR 138/98:

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUP. REALE MQ	INCIDENZA %	SUP. EQUIV. MQ	SUP. COMM. MQ
PIANO PRIMO	11,3x(12,3-.55) = mq. 133	100	133	<b>133</b>
SUP. BALCONI	10	30% fino a mq.25; 10% oltre mq. 25	3	<b>3</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>mq.</b>	<b>136</b>

**PREZZO BASE euro € 99.000 (diconsi euro novantanovemila)**

**QUESITO N. 5**  
**RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

A far tempo dalla data di trascrizione del pignoramento del 17/05/2022 e, andando a ritroso nel tempo, l'immobile pignorato è così pervenuto

- **ATTO DI DONAZIONE** rogato dal dr. Vito Nobile, notaio in Matera in data 07/03/2001 Rep. N. 34521 racc. 6014, registrato a Matera in data 21/03/2001 al n. 674, trascritto il 15/03/2001 ai N. 2025 R.G. e N. 1548 R.P. (cfr.: All.\_2).



**A FAVORE DI:**

, cod. fisc.:

**CONTRO:**

- , cod. fisc.:

- , cod. fisc.:

## **QUESITO N. 6**

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI**

Il bene oggetto di esecuzione è stato autorizzato alla costruzione (cfr.: All\_9) da:

- NULLA OSTA EDILIZIO rilasciato dal Comune di Pomarico (MT) in data 07/03/1973 e
- NULLA OSTA EDILIZIO in VARIANTE rilasciato dal Comune di Pomarico (MT) in data 12/06/1975

in attuazione del Programma di Fabbricazione del Comune di Pomarico, secondo le Norme Tecniche indicate nel Piano Particolareggiato Zona R3 (cfr.: All\_12).

L' unità immobiliare oggetto di esecuzione è munita di:

- Certificato di Collaudo Statico (cfr.: All\_9) rilasciato dall'ing. in data 05/04/1976;
- Dichiarazione del Sindaco di Pomarico del 22/11/1978 attestante che l'ultimazione dei lavori è avvenuta in data 05/04/1976 (cfr.: All\_19) .

Dal confronto dello Stato di Fatto con il Progetto Approvato (cfr.: All\_13) si rileva uno spessore reale del fabbricato pari a mt. 11,30 contro i mt. 10 approvati, con la realizzazione di un balcone sul fronte a S-W non previsto nel Progetto Approvato; dal confronto poi dello Stato di Fatto con la Planimetria Catastale si rileva che in quest'ultima lo spessore del fabbricato è riportato in mt. 10 , in modo conforme al progetto approvato ma difforme dal reale. Il maggiore spessore del



fabbricato invade la particella n. 706 del Foglio di mappa n. 21 intestata ai sigg.ri \_\_\_\_\_ ,  
\_\_\_\_\_ per una superficie di mq.  $12 \times 1,30 =$  mq. 15,60 (cfr.: All\_4  
e All\_7); tale maggiore superficie interessa tutte le unità immobiliari contenute nel fabbricato  
distinto dal n. 388 di particella catastale.

Agli atti del Comune di Pomarico ed ai sensi della Legge n. 47/1985 risulta presentata in data  
26/09/1986 una istanza di Condono Edilizio dal \_\_\_\_\_ , distinta dal N. Progressivo  
0324356904 (cfr.: All\_9), relativa ai quattro appartamenti ubicati nel fabbricato di Via Giuseppe  
Verdi n. 52, integrata da n. 5 allegati; l'allegato distinto dal N. Progressivo 0324356904/3 è  
relativo all'appartamento oggetto di esecuzione; le relative oblazioni risultano determinate in  
complessive £. 2.616.410 per tutti e quattro gli appartamenti e risultano pagate £. 2.956.441,  
compreso interessi. Allo stato attuale la pratica risulta inevasa in quanto priva di Relazione  
esplicativa e priva dei disegni degli immobili da condonare.

Pertanto l'unità oggetto di esecuzione pur essendo non conforme sotto il profilo edilizio,  
urbanistico e catastale può essere considerata "legittima in itinere" essendo stata presentata  
domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, subordinatamente alla integrazione di  
essa con una Relazione Tecnica Esplicativa, con i disegni delle opere da condonare e con atto di  
cessione della porzione di terreno di mq. 15,60 della particella n. 706 dai \_\_\_\_\_ ai  
condomini del fabbricato insistente sulla particella n. 388.

CONFORMITA' EDILIZIA	<b>NON CONFORME&gt;CONFORME*</b>
CONFORMITA' CATASTALE	<b>NON CONFORME&gt;CONFORME*</b>
CONFORMITA' URBANISTICA	<b>NON CONFORME&gt;CONFORME*</b>
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTI PROPRIETA'	<b>CONFORME</b>
CORRISPONDENZA PLAN. CAT./STATO DI FATTO	<b>NON CONFORME&gt; CONFORME**</b>

*\*La legittimazione e quindi la conformità è perseguibile con il rilascio del condono richiesto, previa  
integrazione della pratica depositata negli atti comunali con una Relazione Tecnica Esplicativa, con i disegni  
delle opere da condonare e con atto di cessione della porzione di terreno di mq. 15,60 della particella n. 706  
dai \_\_\_\_\_ ai condomini del fabbricato insistente sulla particella n. 388.*

*\*\*La conformità catastale si può conseguire depositando negli atti dell'Agenzia delle Entrate una nuova  
planimetria corrispondente allo stato di fatto e presentando idoneo frazionamento propedeutico alla  
regolarizzazione dell'area della particella n. 706 occupata dal fabbricato part. n. 308.*



(cfr.: All\_13)

<b>COMUNE DI POMARICO</b> <b>PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA 'R3' DEL PROGR. DI FABBRICAZ.</b>		
<b>NULLA OSTA EDILIZI                      DEL 7/3/1972 E 12/6/1975</b>	<b>PLAN. CATAST. FG. N.21                      PART. 388 SUB 4</b>	<b>STATO DI FATTO                      PIANO PRIMO</b>
<p>SUP. APPR. 12 x 10 = mq.120 +                      + balcone 10 x 0,70 = mq.7</p> <p style="text-align: center;">PIANO PRIMO</p>	<p style="text-align: center;">PIANO PRIMO</p>	<p>SUP. LORDIA 12,3 x 11,3 = mq.139                      BALCONI 9,1x0,80 + 0,35x8,6 = mq.10</p> <p style="text-align: center;">PIANO PRIMO</p>



## QUESITO N. 7

### STATO DI POSSESSO ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del LOTTO sono posseduti dalla \_\_\_\_\_ e dal suo nucleo familiare.

## QUESITO N. 8

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

Da informazioni attinte presso la Cancelleria del Tribunale di Matera e per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre procedure esecutive pendenti, né procedimenti giudiziari civili; l'immobile è privo di vincoli storico-artistici.



ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO (cfr.: All\_3):

- 1) ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA R.G. N. 4529 R.P. N. 1024 del 27/04/2010 di euro 150.000,00; formalità per atto notaio Prospero Mobilio di Ginosa (TA) del 20/04/2010 rep. 35366/16656,

A FAVORE \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice  
fiscale \_\_\_\_\_,  
CONTRO \_\_\_\_\_, cod. fisc.: \_\_\_\_\_  
quale terza datrice di ipoteca e, in qualità di debitore non  
datore di ipoteca \_\_\_\_\_.



2) ISCRIZIONE di PIGNORAMENTO del 17/05/2022 Reg. Gen. n. 4489 Reg.Part. n. 3608, in forza di atto giudiziario dell'Unep tribunale di Matera del 14/04/2022 Rep. N. 502 a valere sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pomarico alla Via Giuseppe Verdi n. 52, distinta in Catasto Fabbricati al foglio n. 21 particella n. 388 sub 4 natura A3 di 5,5 vani

A FAVORE di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

CONTRO \_\_\_\_\_ , cod. fisc.: \_\_\_\_\_

## **QUESITO N. 9**

***VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO  
SU SUOLO DEMANIALE***

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## **QUESITO N. 10**

***VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED  
ONERI DI ALTRO TIPO***

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile oggetto di espropriazione è libero da censi, livelli o usi civici, da vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, da diritti di usufrutto, , uso/assegnazione a favore di terzi, da domande giudiziali e da giudizi in corso, da sequestri penali ed amministrativi.



**QUESITO N. 11**  
**SPESE DI GESTIONE DEI BENI PIGNORATI**

Non risultano formalizzate spese di gestione dei beni pignorati.

**QUESITO N. 12**  
**VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Per la valutazione dei beni oggetto di esecuzione sono stati considerati i seguenti riferimenti:

**1) RENDITA CATASTALE:**

a) <u>RENDITA CASTALE ABITAZIONE</u> part. 388 sub 4	€	411,87
RENDITA CASTALE RIVALUTATA del 5%	€	432,46
MOLTIPLICATORE CATASTALE	120	
VALORE CATASTALE IMMOBILE $432,46 \times 120 =$	€	51.895
con una incidenza a metro quadro di: € 51895/mq.136 pari a:	€/mq.	382

**2) BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI** anno 2022 semestre 2<sup>a</sup>

COMUNE di POMARICO Fascia/zona: Periferica/VIALE KENNEDY, VIA VERDI - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 (cfr.: All\_10):

a) Destinazione residenziale per civile abitazione in normale stato conservativo:

**€/mq. 450-660**

**3) RIFERIMENTI AG. IMM.** (Domus Lucana di Pomarico) **€/mq. 700/750**

**4) RIFERIMENTI UFF. TECNICO COMUNALE** di Pomarico **€/mq. 700 - 800**



## DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI MERCATO

Per la determinazione del prezzo unitario di mercato è stato escluso il valore catastale in quanto nettamente fuori range e anche il valore OMI che risulta sensibilmente discosto dai valori indicati dall'agenzia immobiliare "Domus Lucana" e da personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, che risultano tra loro sufficientemente omogenei e quindi più attendibili.

Sulla scorta dei dati indicati e delle valutazioni di questo CTU, il prezzo unitario di mercato viene individuato in 750 €/mq.; valore che tiene conto della tipologia, dell'ubicazione dell'immobile all'interno dell'abitato di Pomarico, della vetustà dell'immobile e del normale stato di manutenzione.

**PREZZO UNITARIO DI MERCATO: €/mq. 750**

## DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DELL' IMMOBILE ESECUTATO:

**mq. 136 x €/mq. 750 = € 101.000**

immobile così identificato:

UNITÀ AD USO ABITATIVO IN COMUNE DI POMARICO (MT) – Particella n.388 sub 4  
Piano 1 Foglio di mappa n.21 – categoria A3 Classe 3 Vani 5,5.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.000

DESTINAZIONE	SUP. EQUIV.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
<b>Abitazione Fg.9 part. 549 sub1-2</b>	<b>mq. 136</b>	<b>€/mq.750</b>	<b>€ 101.000</b>
Stima sintetica comparativa parametrica			<b>€ 101.000</b>
Valore abitazione			<b>€ 101.000</b>
Valore accessori			<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero			<b>€ 101.000</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 101.000</b>

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL LOTTO € 101.000**  
**VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA € 101.000**



## RIEPILOGO

ID	Immobilie	Superficie Comm.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricati	Abitazione Civile	136	€ 101.000	€ 101.000

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE.

IL VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEL BENE DA ESPROPRIARE RIFERITO ALLA PIENA

PROPRIETA' E' IN CIFRA TONDA PARI A: € 101.000

#### A DEDURRE:

- oneri per conseguimento del condono edilizio in itinere (spese tecniche per redazione di Relazione Esplicativa e Disegni delle opere da condonare = € 1000, da ripartire su quattro unità immobiliari) :  $1000/4 =$  € 250
- oneri per frazionamento della particella n. 706 (compreso oneri di registrazione presso A.E. €1000/4) :  $1000/4 =$  € 250
- oneri per variazione planimetria catastale del sub 4 (compreso oneri di registrazione presso A.E.) € 450
- quota di 1/4 per rogito notarile di trasferimento della superficie della particella 706 occupata di fatto dal fabbricato € 800
- oneri per redazione APE € 250

TOTALE € 99.000

**(diconsi euro novantanovemila)**

### PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

TUTTO QUANTO PREMESSO, il valore dei beni eseguiti, nello stato di fatto in cui trovansi, è di € 99.000 ed il prezzo di vendita del LOTTO è pari a:

**euro € 99.000 (diconsi euro NOVANTANOVEMILA)**



## QUESITO N. 13

**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA  
PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**



Non vi sono quote indivise.

## QUESITO N. 14

**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE....**

Dal Certificato dello Stato Civile ed Estratto di Matrimonio (cfr.: All\_1) risulta che la debitrice  
esecutata \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_,  
residenza in \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ si è unita in matrimonio dal \_\_\_\_\_ con il  
\_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_ in regime di \_\_\_\_\_.

ANNOTAZIONI: con atto del notaio Nicola Grassano, i coniugi  
hanno scelto il regime \_\_\_\_\_ con decorrenza \_\_\_\_\_.

### NOTA CONCLUSIVA

Nel ringraziare per la fiducia e nel restare a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, rassegno la presente composta da n. 24 pagine, unitamente a 16 ALLEGATI contenuti nella omonima cartella; nella consapevolezza di avere operato in buona fede e coscienza professionale in espletamento dell'incarico ricevuto.

Policoro 27/09/2023

IL C. T. U.  
Ing. Salvatore Nardone



## OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 29/09/2023 le parti hanno ricevuto la Bozza della Perizia, con invito a presentare eventuali osservazioni entro il 15/10/2023.

Alla scadenza del periodo assegnato per le osservazioni non sono pervenute **OSSERVAZIONI**.

In sede di revisione sono stati corretti //// refusi:

- 1) a pag. /// QUESITO N.//// Rigo/////
- 2) /////

Policoro 18/10/2023

IL C. T. U.  
Ing. Salvatore Nardone

