

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **62/2023**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Valeria La Battaglia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Comune di Bernalda (MT)
Contrada Sansone snc –

C.T.U.: Ing. MICHELE LUPO
Codice fiscale: LPUMHL51S24G806W
Studio in: Viale Kennedy 102 - Pomarico (MT)
Email: michel.lupo@libero.it
Pec: michele.lupo@ingpec.eu

Novembre 2024



INDICE

CONTROLLO PRELIMINARE.....	Pag.	1
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	“	2
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	“	4
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	“	16
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	“	20
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	“	20
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO.....	“	21
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	“	25
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	“	26
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SUL SUOLO DEMANIALE.....	“	27
QUESITO N.10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	“	27
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	“	27
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	“	29
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	“	34
QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO NAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.....	“	35
SINTESI DELLE INFORMAZIONI UTILI AI POTENZIALI ACQUIRENTI.....	“	35
ALLEGATI.....	“	36



Bene in **Bernalda (MT)**
 nella Frazione di Metaponto
 Contrada Sansone snc

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

Vi è Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale ai sensi della legge n. 302/1998, della Dott.ssa, notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze delle ricerche effettuate presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Matera – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio preso in esame alla data del 18/10/2023. In aggiunta alla Certificazione Notarile è stata effettuata dallo scrivente, in data 13/09/2024, ispezione ipotecaria, presso l' Agenzia delle Entrate di Matera, con situazione aggiornamento al 18/10/2023, dal quale risulta che sull'immobile pignorato sussiste ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

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

L'atto di pignoramento immobiliare è del 25 settembre 2023 ed è stato trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 18/10/2023 ai NN. 9769/7701 in favore del creditore con sede in Conegliano (TV). Di seguito si riportano le trascrizioni dei titoli d'acquisto per un periodo ultraventennale:

- Atto del Pubblico ufficiale sede Altamura (BA) Repertorio n. – **Compravendita** Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di Matera in atti dal, in regime di separazione dei beni, acquistava dacon sede in Altamura (BA).
- Atto del Pubblico ufficiale..... – **Compravendita** Nota presentata con Modello Unico n..... reparto PI di Matera in atti dal acquistava da, nata ad Altamura (BA) il
- Atto del Pubblico ufficiale sede Altamura (BA) Repertorio n..... – **Donazione accettata** Nota presentata con Modello Unico n.



Reparto PI di Matera in atti dal Donanti....., nato ad Altamura (BA) il, in regime di comunione dei beni, proprietario per ½, e, nata ad Altamura (BA) il, in regime di comunione dei beni, proprietaria per ½.

- Atto del Pubblico ufficiale sede Matera (MT) Repertorio n. – **Compravendita** Trascrizione n..... Reparto PI di Matera – Pratica n..... in atti dal acquistavano da San Marco Finanziaria S.p.A. con sede in Marcon (VE).

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

Diritti reali pignorati

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

Dalla documentazione esaminata è stata, infatti, riscontrata corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il, a mezzo di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Matera dott. con Relazione di Notificazione ex art. 143 c.p.c., mediante deposito presso la Casa Comunale di Bernalda, con quello in titolarità all'esecutato [Atto del Pubblico Ufficiale Stigliano Clemente sede Altamura (BA)].

Quota e tipologia del diritto

1/1 di – Piena proprietà

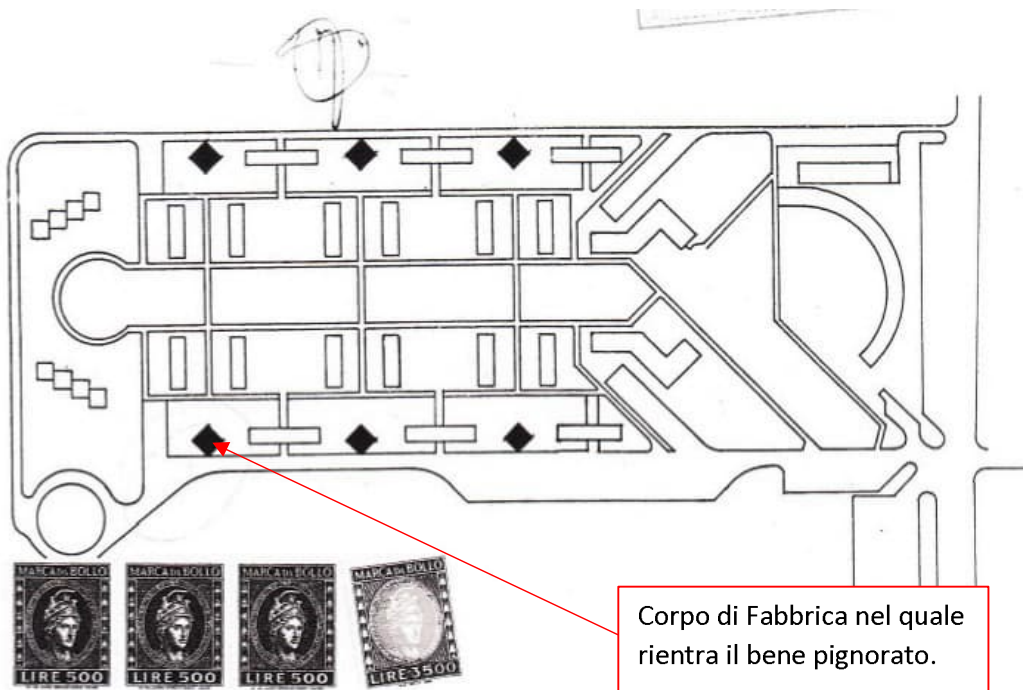
Cod. Fiscale: – Stato Civile: Sposata in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: Con riferimento al progetto assentito il bene fa parte di un corpo di fabbrica che rientra nel tipo edilizio “C - Casa a blocco” del Centro Turistico Metatur (Tav. n°1 /destinazione d'uso della Variante N. 2 di progetto). Nella planimetria di seguito riportata, tratta dalla Tav. n° 10 / tipo edilizio C – piante e assonometria della Variante N. 2 di progetto, è indicato il corpo di fabbrica di cui fa parte il bene pignorato situato al e contraddistinto come Detto bene al catasto risulta essere censito come Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Contrada Sansone





Identificazione del bene al Catasto Fabbricati:

Intestazione:, Foglio ... Particella Subalterno ..., indirizzo via Contrada Sansone, Comune di Bernalda.

Derivante da: Atto del Pubblico Ufficiale sede Altamura (BA) Repertorio n. – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di Matera in atti dal

Confini: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato, composto da 12 unità immobiliari, situato all'interno del Centro Turistico Metatur ubicato in Metaponto frazione del Comune di Bernalda (MT). Non vi sono difformità sostanziali della situazione di fatto rispetto alla pianta catastale. Nell'ambito del corpo di fabbrica nel quale è inserita, l'unità immobiliare sub ... confina lateralmente con il sub ... e il sub ..., inferiormente con il sub ... ed ha due facciate libere.

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

È stata riscontrata corrispondenza dei dati catastali [Foglio ... Particella Subalterno ...] indicati nella visura storica per immobile, acquisita in data 24/06/2024, con quelli riportati nell'atto di pignoramento dove è testualmente indicato “foglio ..., particella, sub.”. Vi è altresì corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nella trascrizione come rilevato dall'Ispezione Ipotecaria fatta in data 13/09/2024.

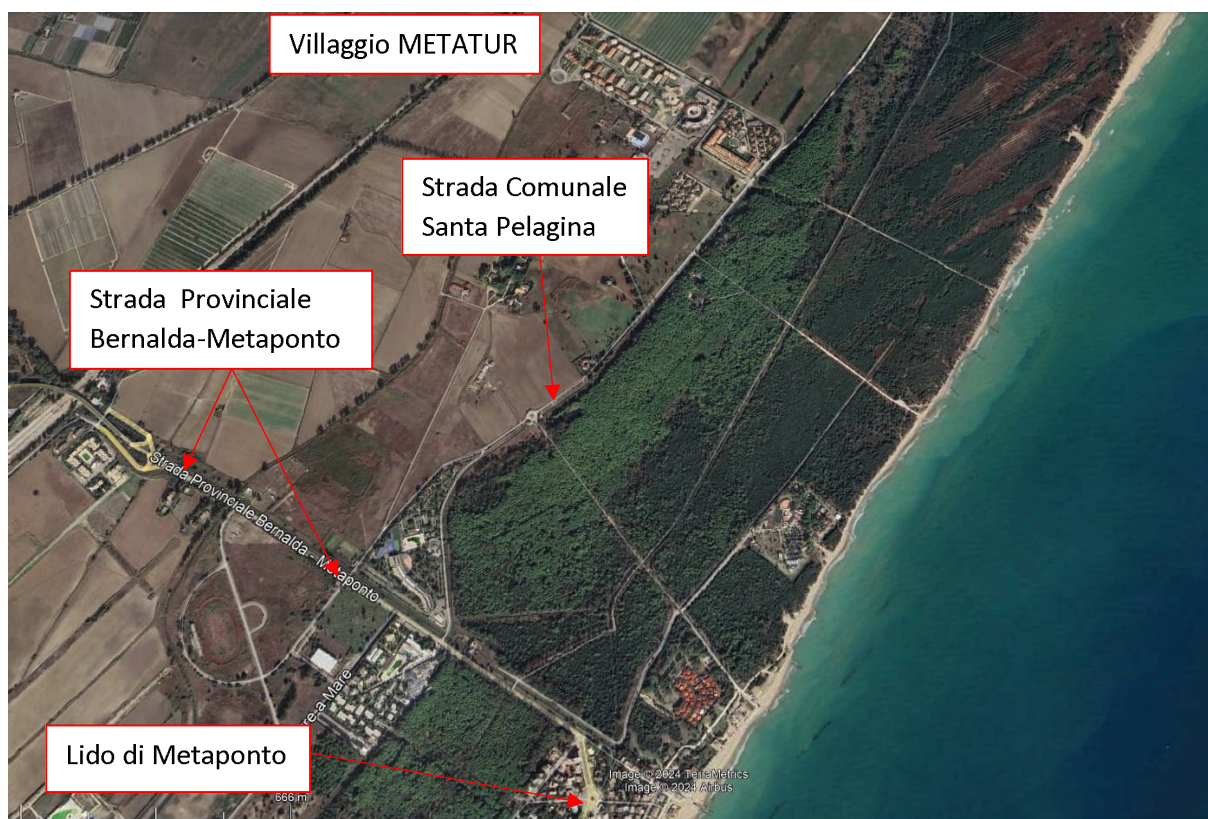


QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Descrizione Generale del Centro Turistico e della zona

Il Centro Turistico Metatur, nel quale rientra il bene dell'esecutato, è situato nella parte orientale del territorio di Metaponto (frazione del Comune di Bernalda) in località Santa Pelagina. Il Centro, distante circa 700 m dall'arenile, è dotato di attrazioni ludico-ricreativo-sportive (parco giochi; piscina, la cui attività si svolge nei mesi di giugno-luglio-agosto; campo di calcetto; campo da tennis), di una piazza con anfiteatro, di zone verdi arborate e di parcheggi. Nei mesi di luglio e agosto è attivo un servizio di collegamento (pulmino) del Centro con il mare, con frequenza di trasporto dei villeggianti ogni 30-45 minuti circa. È dotato di guardiana fissa per tutto l'anno. A poca distanza, facilmente raggiungibili, vi sono attrazioni storico-culturali e paesaggistiche di seguito indicate e un Parco acquatico (Acquazzurra Acquapark). Il Centro è facilmente raggiungibile attraverso le infrastrutture viarie SS 407 Basentana, SS 106 Jonica e SP 3 che conducono sulla strada provinciale Bernalda - Matera. Da quest'ultima si dirama la strada comunale Santa Pelagina che conduce al Centro Turistico Metatur dotato di una sua rete viaria interna che consente di accedere ai vari corpi di fabbrica del villaggio.





Caratteristiche zona: Periferica rispetto al Lido di Metaponto.

Area urbanistica: Destinazione turistica.

Servizi presenti nel Centro Turistico: Il Centro è provvisto di opere di urbanizzazione primaria ed è dotata di rete internet.

Servizi offerti dal Centro Turistico: Servizi vari (supermercato, bar, ristorante - pizzeria).

Caratteristiche zone limitrofe: Turistica/agricola.

Importanti centri limitrofi: Matera (47 km); Taranto (56 km).

Attrazioni paesaggistiche: Foce del Fiume Bradano e Riserva naturale Stornara situata tra Puglia e Basilicata sullo Jonio.

Attrazioni storiche: Museo Archeologico Nazionale di Metaponto; Tavole Palatine.

Principali collegamenti pubblici: Collegamento ferroviario (Stazione di Metaponto); varie compagnie di autobus che partono da Piazzale Stazione Ferroviaria di Metaponto per Napoli, Taranto, Matera e località del nord Italia; trasporto con autolinee tipo di corsa ordinaria giornaliera Bernalda-Metaponto.

Descrizione del Lotto Unico: Abitazione di tipo economico [A4]

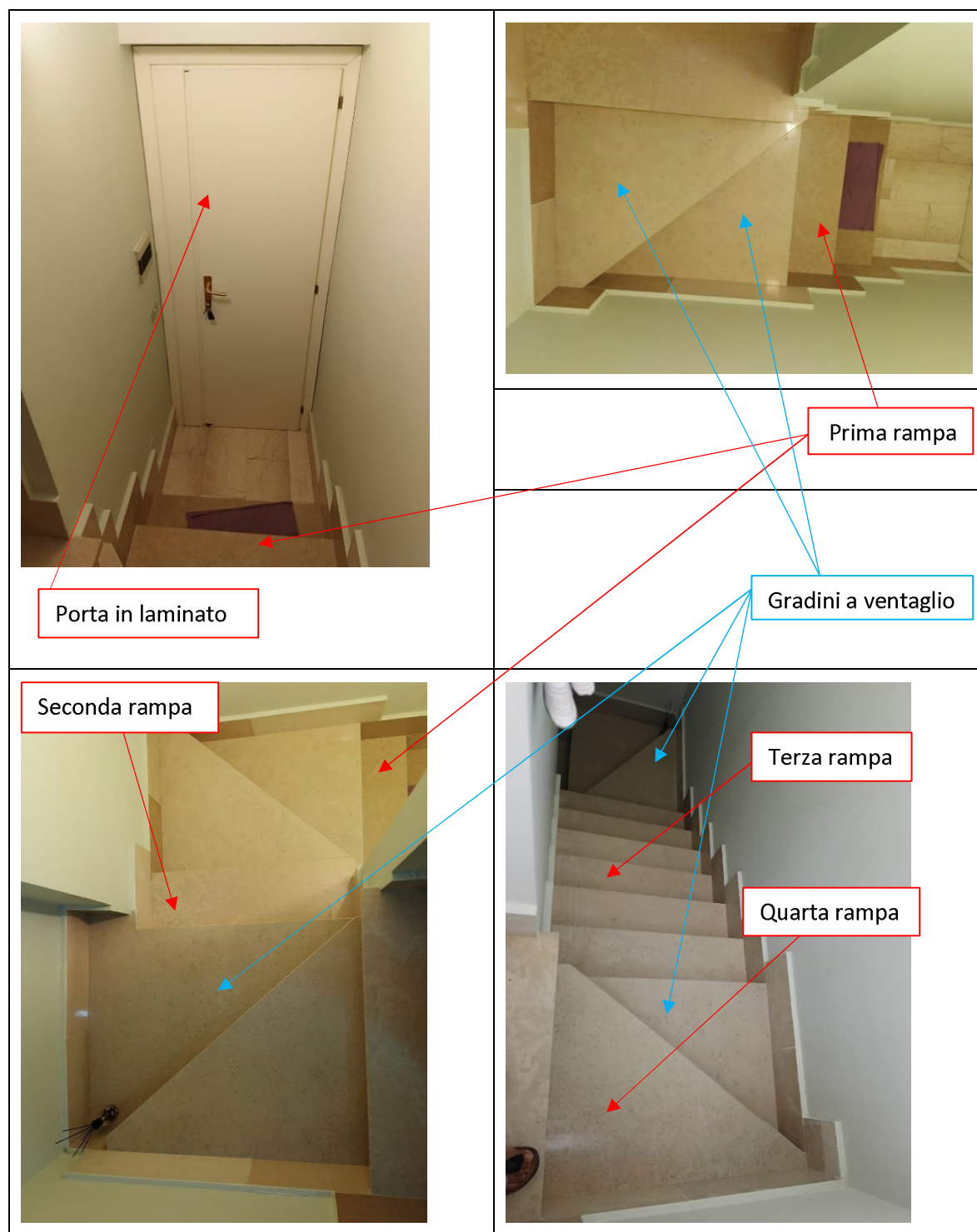
L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno con angolo cottura e da una stanza da letto, oltre al bagno. All'unità si accede da vano scala, bene comune non censibile ai sub. ... e ...,



che presenta nella parte iniziale una porta vetrata, con profilo in alluminio, situata all'altezza del terzo gradino di una rampa di scala formata da cinque gradini, alla quale segue un pianerottolo dal quale si diparte una scalinata a due rampe, la prima con 11 gradini e la seconda con 2 gradini che porta al pianerottolo del primo piano. Il passaggio da una rampa all'altra avviene con gradini a piè d'oca. Per rendere più agevole la comprensione della descrizione innanzi fatta si allegano le foto seguenti.



Al pianerottolo del primo piano vi sono due porte, una è la porta d'ingresso dell'appartamento censito al catasto come sub. ... e l'altra conduce al sub. ..., situato al secondo piano, attraverso una scalinata a quattro rampe, con gradini a ventaglio nel passaggio da una rampa all'altra. Le quattro rampe sono costituite la prima e la seconda da 3 gradini, la terza da 8 gradini e la quarta da 2 gradini. Il passaggio da una rampa all'altra avviene con gradini a ventaglio. La comprensione della descrizione è facilitata dalle foto seguenti contenenti zone di sovrapposizione delle immagini per dare continuità di veduta.



La quarta rampa di scale conduce nel soggiorno del bene pignorato, che presenta un angolo cottura. La parte finale del vano scala (terza e quarta rampa) prende luce dal soggiorno e da un taglio nella muratura tamponato da sette elementi di vetrocemento, sovrapposti (vedi foto), di dimensioni 25 x 25 centimetri.



Elementi in vetrocemento per dare luce alla parte finale del vano scala.

Il soggiorno ha una superficie calpestabile di 22,46 mq di cui 2,23 adibiti ad angolo cottura. Da esso si entra direttamente sia nella stanza da letto sia nel bagno e si accede al balcone rivolto ad est attraverso due porte finestre, disposte ad angolo retto, di differente tipologia: una è a due ante, l'altra a un'anta. Entrambe sono protette da persiane in legno, rispettivamente a tre ante e a due ante, con apertura a libro e con palette orientabili. Il balcone del soggiorno presenta una tettoia in legno, collegata alla falda inclinata del tetto di copertura, che ricopre la parte di superficie pavimentata non coperta dalla falda del tetto di copertura. Il parapetto presenta una copertina in cemento sulla quale poggiano dei pannelli grigliati in legno che si estendono sino alla tettoia in legno.

La stanza da letto ha una superficie calpestabile di 10,68 mq. Ha una porta finestra che conduce sul balcone disposto a nord. Il tetto di copertura ricopre solo in parte la superficie pavimentata.



Il bagno ha una superficie calpestabile di 4,41 mq ed è dotato del vaso sanitario, del bidet, del piatto doccia e del lavabo. È finestrato ed ha un'altezza di 2,67 metri; le sue pareti sono munite di piastrelle sino a un'altezza di 1,97 metri.

Il rapporto aeroilluminante (R.A.I.) dei vari ambienti soddisfa la normativa D.M. Sanità del 05/07/1975 e successive modificazioni, come si evince dal calcolo riportato nella tabella seguente.

Ambienti	Superficie Ambienti S_A m ²	Superficie Finestre e Porte Finestre S_F m ²	R. A. I. SF/SA	Normativa D.M. Sanità 05/07/1975 e successive modificazioni
Soggiorno con angolo cottura	22,46	4,30	0,191	Soddisfatta
Stanza da letto	10,68	2,55	0,239	Soddisfatta
Bagno	4,41	0,80	0,181	Soddisfatta

Caratteristiche descrittive delle componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p><u>Soggiorno</u> tipologia: porte finestre disposte ad angolo retto , una è a due ante con apertura a libro, l'altra a un'anta. materiale: legno condizioni: discrete protezione: persiane a tre ante e a due ante con apertura a libro materiale protezione: legno condizioni: discrete</p> <p><u>Stanza da letto</u> Tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: discrete protezione: persiana a doppia anta materiale protezione: legno condizioni: internamente mediocri, esternamente cattive</p> <p><u>Bagno</u> tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: discrete protezione: persiana materiale protezione: legno condizioni: mediocri</p>
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavimentazione Interna	<p><u>Soggiorno e stanza da letto</u> Materiale: laminato condizioni: discrete</p> <p><u>Bagno</u> materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>



Pavimentazione balconi	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno laminato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Scale	Materiale: marmo condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico Note: Vi sono due condizionatori, uno posizionato nel soggiorno, l'altro nella stanza da letto. conformità: non vi è dichiarazione di conformità certificazione: non vi è certificato d'installazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220 V condizioni: sufficienti conformità: non vi è certificazione di conformità L. 46/90 e successive
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore
Termico	non vi è impianto termico.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Scarichi:

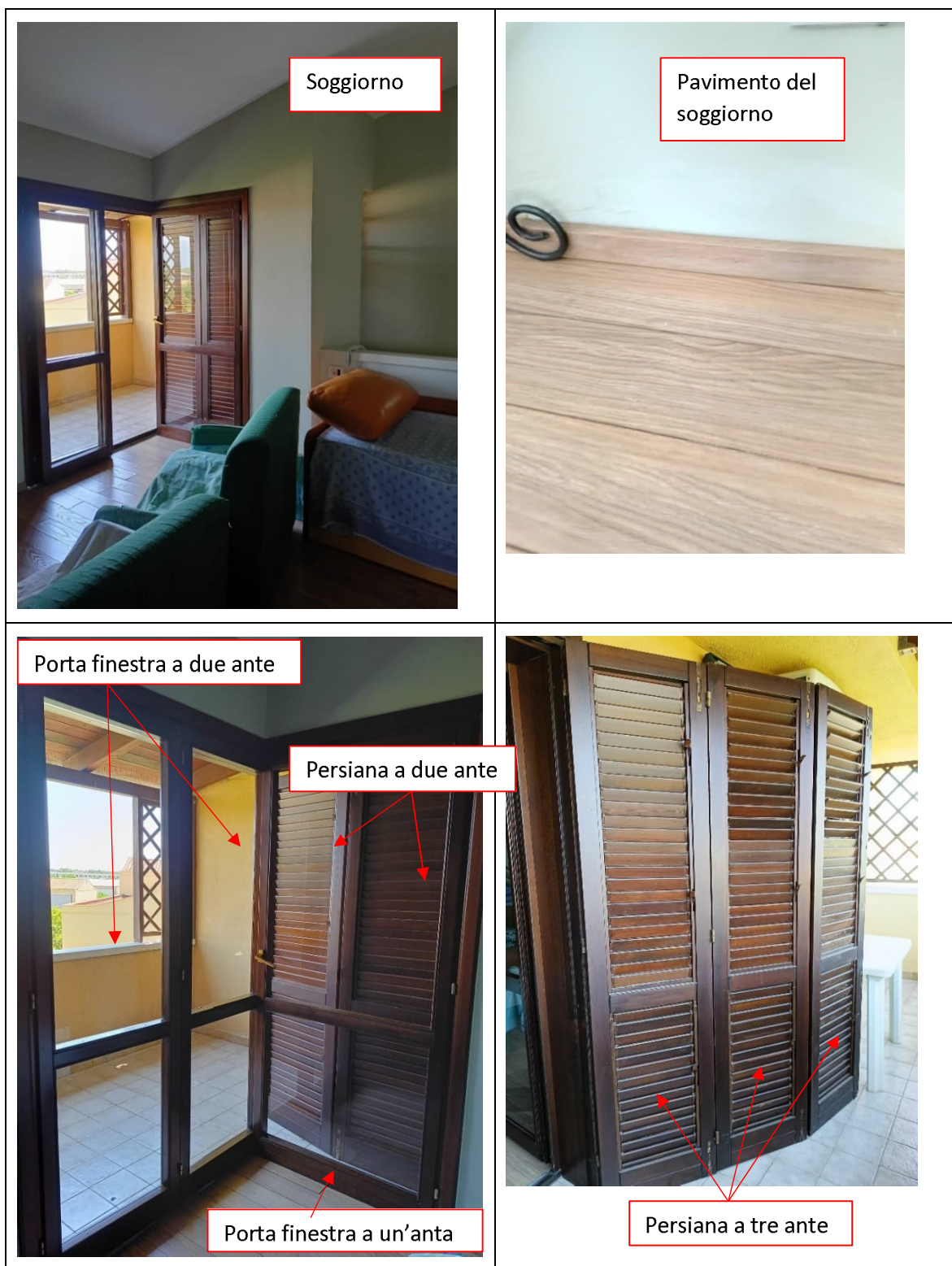
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**Particolari vincoli:** Rispetto del regolamento condominiale**Dotazioni condominiali:** Posto macchina.

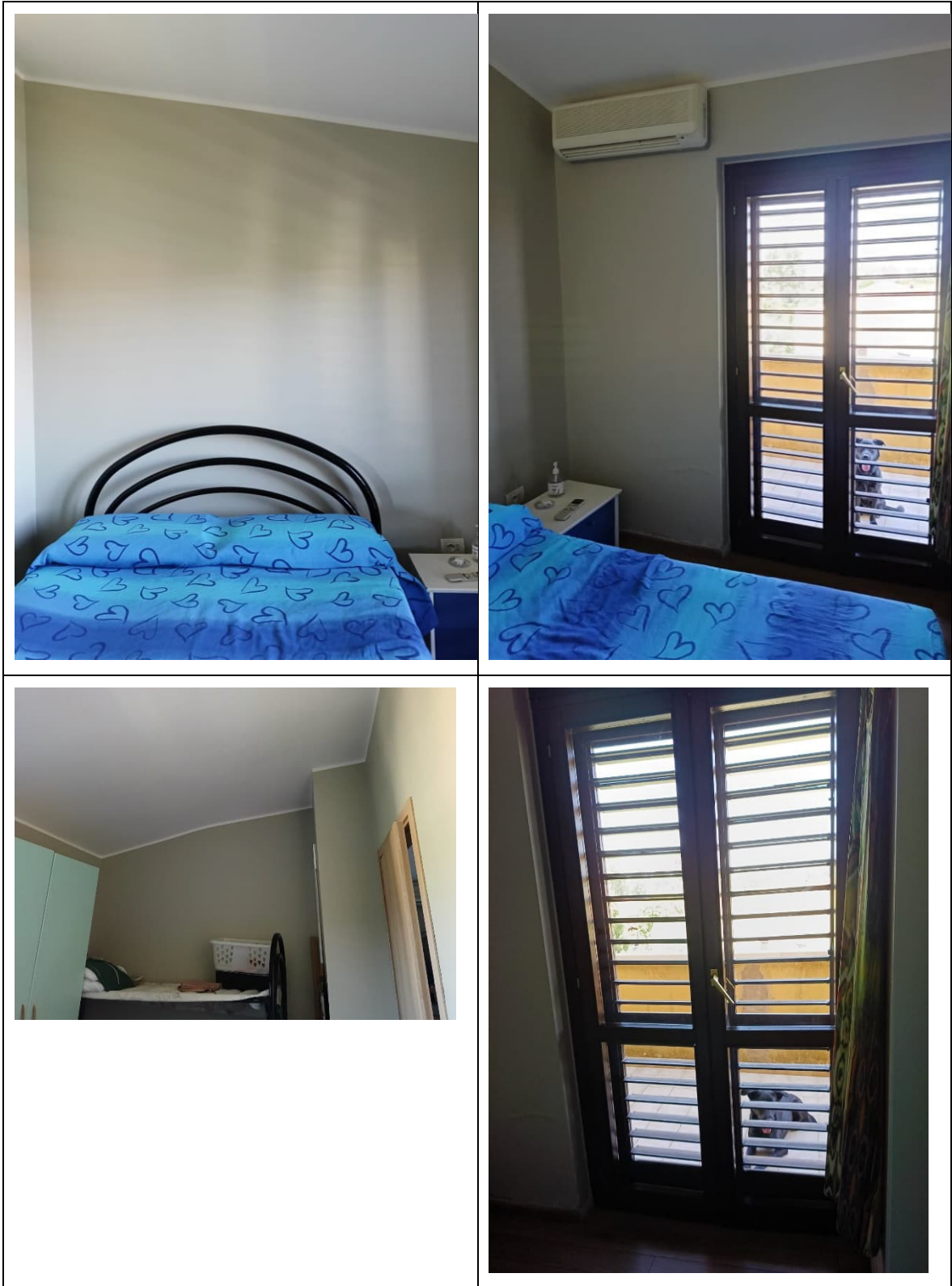
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

In aggiunta alle informazioni fornite sugli ambienti e sulle caratteristiche delle loro componenti edilizie, si riportano di seguito alcune foto che consentono al lettore di avere una agevole comprensione delle descrizioni fatte.



Stanza da Letto



Bagno



Altezza interna dell'immobile: Le misure effettuate indicano altezze variabili tra 3,58 m e 2,57 m. Questa variabilità di altezza è da mettere in relazione alla tipologia del tetto di copertura dell'intero fabbricato che risulta essere a falde inclinate.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti interni dell'immobile si trovano in un discreto stato manutentivo tanto nelle finiture che in tutte le parti componenti.

Per quanto riguarda i balconi, entrambi manifestano segni di degrado, lo stato di deterioramento è maggiore per il balcone rivolto a nord.

Balconi



Stato di manutenzione generale del fabbricato: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è in generale in un mediocre stato di manutenzione. Localmente si sono già verificati fenomeni di distacco di intonaco con messa a nudo dei ferri di armatura e sono stati effettuati trattamenti di protezione anticorrosiva dei ferri. Inoltre, anche l'impermeabilizzazione del tetto di copertura è in uno stato di degrado. Quanto innanzi descritto è ben evidenziato dalle foto con il drone effettuate nel mese di ottobre dell'anno corrente, come riferito dall'amministratore del condominio, e riportate in allegato alla presente relazione peritale insieme a tutto il materiale fornito dall'amministratore.

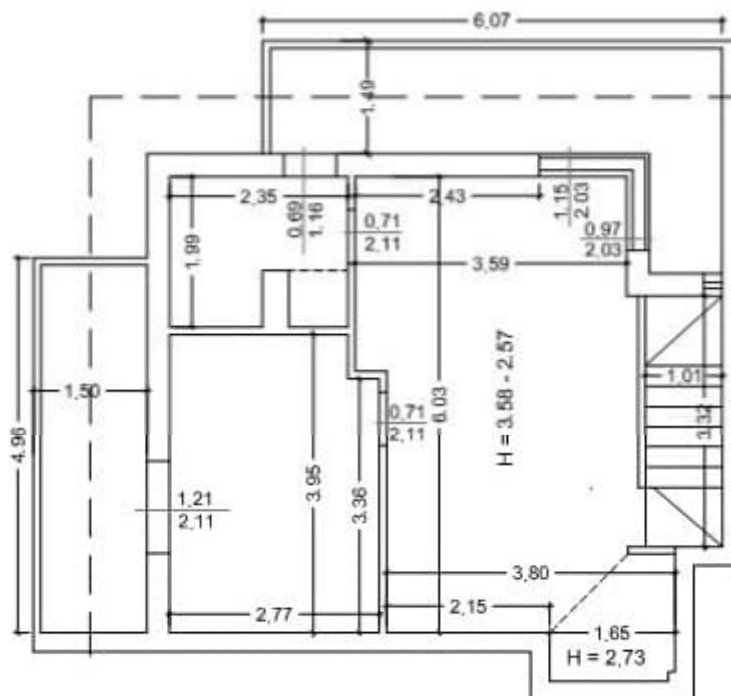
Sono in atto fenomeni diffusi di degrado con fessurazioni a livello di intonaco e zone annerite diffuse sulla pittura (vedi foto allegate).



Lo stato di degrado generale è più accentuato sulla facciata nord del fabbricato ed è attribuibile alla crescita dei microorganismi e all'azione degli agenti atmosferici. Le fessurazioni a livello di intonaco, a luoghi presenti, favoriscono l'infiltrazione dell'acqua piovana che accelerano i processi di deterioramento dell'intonaco stesso.



Planimetria dello stato reale dei luoghi



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

Identificazione catastale del bene pignorato

Comune di Bernalda N.C.E.U. Foglio ..., particella ..., subalterno ...

Visura catastale storica e planimetria catastale

Sono stati acquisiti entrambi i documenti catastali e sono riportati in allegato.

Storia catastale del bene

Il bene non ha avuto variazioni dei dati catastali identificativi in quanto a foglio, particella e subalterno.

Dati di classamento:

- dal 16/03/1993 al 04/06/1994
Immobile attuale
Comune di Bernalda (A801) (MT)
Foglio ... particella ... Subalterno ...

Costituzione del 16/03/1993 in atti dal
16/03/1993 (n.....)

- dal 04/06/1994
Immobile attuale
Comune di Bernalda (A801) (MT)
Foglio ... particella ... Subalterno ...
Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 2,5 vani

Classamento del 04/06/1994 in atti dal
20/09/1994 (n.....)

Rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

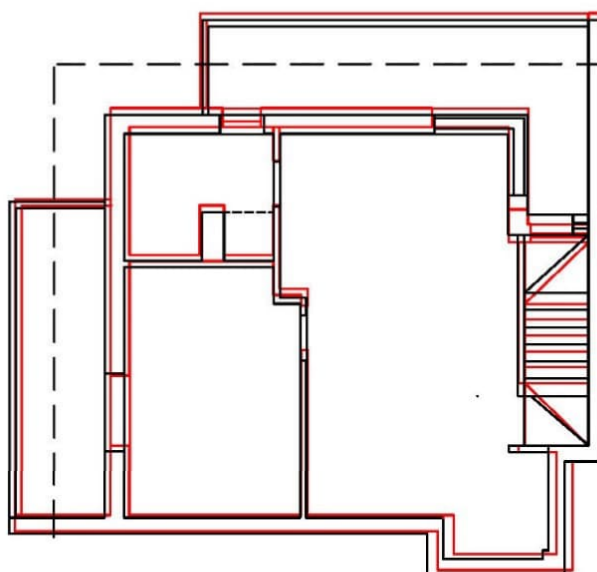
È stata riscontrata corrispondenza dei dati catastali indicati nella visura storica per immobile, acquisita il 24/06/2024, con quelli riportati nell'atto di pignoramento dove è testualmente indicato “Immobile sito in Bernalda (MT), Contrada Sansone interno, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al Catasto Fabbricati come segue: - foglio ..., particella ..., sub. ..., ...”.

Situazione reale dei luoghi e situazione riportata nella planimetria catastale

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale si rilevano alcune leggere difformità, come si riscontra dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale, il cui relativo elaborato grafico è di seguito riportato.



Sovrapposizione della Planimetria dello stato reale dei luoghi (in nero) con la Planimetria catastale (in rosso)



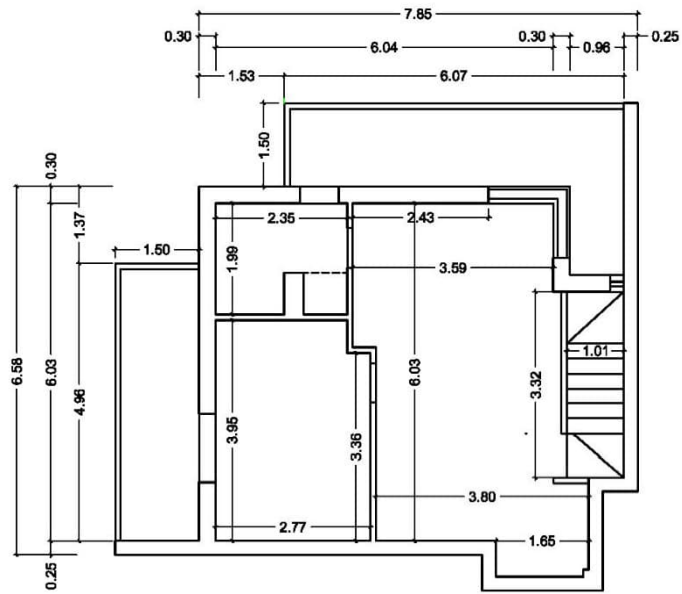
Per evidenziare l'entità geometrica delle difformità tra le due planimetrie si è ritenuto opportuno produrre di esse anche un elaborato quotato che consente di percepire subito le differenze tra i vari elementi geometrici corrispondenti dell'immobile.

Inoltre, al fine di verificare la congruità delle differenze delle misure geometriche con le tolleranze costruttive indicate nell'art. 34-bis, comma 1-bis, lettera d-bis, del DPR 380/2001 è stata realizzata una tabella di raffronto con riferimenti alle differenze percentuali e al predetto art. 34-bis. Il richiamo alla lettera d-bis deriva dalla superficie utile dell'immobile, assentita con il titolo abilitativo e pari a 38,69 metri quadrati, che risulta essere inferiore ai 60 metri quadrati.

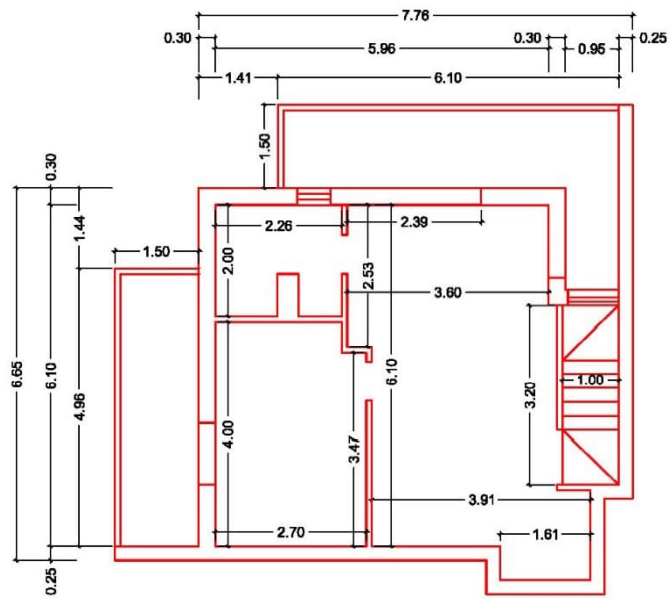
Di seguito gli elaborati innanzi detti.



Planimetria dello stato reale dei luoghi



Planimetria catastale



Confronto tra misure elementi geometrici da stato reale dei luoghi e misure elementi geometrici da planimetria catastale					
Ambienti	Dimensioni Stato reale dei luoghi (P _{Srl})	Dimensioni Planimetria Catastale (P _{Cat})	Differenza dimensioni P _{Srl} -P _{Cat} (valore assoluto)	Differenza dimensioni P _{Srl} -P _{Cat}	D.P.R. 380/01 Art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis
	m	m	m	%	-
Angolo cucina larghezza	1,65	1,61	0,04	2,42	Soddisfatto
Soggiorno lunghezza	6,03	6,10	0,07	1,16	Soddisfatto
Soggiorno larghezza	3,59	3,60	0,01	0,28	Soddisfatto
Soggiorno angolo cottura larghezza	1,65	1,61	0,04	2,42	Soddisfatto
Stanza letto lunghezza	3,95	4,00	0,05	1,27	Soddisfatto
Stanza letto larghezza	2,77	2,70	0,07	2,53	Soddisfatto
Bagno lunghezza	1,99	2,00	0,01	0,50	Soddisfatto
Bagno larghezza	2,35	2,30	0,05	2,13	Soddisfatto
Scale lunghezza	3,32	3,20	0,12	3,61	Soddisfatto
Scale larghezza	1,01	1,00	0,01	0,99	Soddisfatto
Balcone ovest lunghezza	6,07	6,00	0,07	1,15	Soddisfatto
Balcone ovest larghezza	1,49	1,57	0,08	5,37	Soddisfatto
Balcone nord lunghezza	4,96	4,70	0,26	5,24	Soddisfatto
Balcone nord larghezza	1,50	1,50	0,00	0,00	Soddisfatto
Lato est appartamento	7,85	7,76	0,09	1,15	Soddisfatto
Lato nord appartamento	6,58	6,65	0,07	1,06	Soddisfatto

Dal confronto tra la superficie utile (Su) dello stato reale dei luoghi e la Su dedotta dalla planimetria catastale si deduce che la differenza di superficie è irrilevante ai fini della consistenza catastale.

Confronto tra Superficie utile (Su) Stato reale dei luoghi e Superficie utile da planimetria catastale					
Ambienti	Superficie utile Stato reale dei luoghi	Superficie utile Stato Planimetria catastale	Differenza Superficie utile		D.P.R. 380/01 Art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis
	mq	mq	mq	%	-
Soggiorno con angolo cottura	22,46	22,62	0,16	0,71	soddisfatto
Stanza da letto	10,68	10,57	0,11	1,03	soddisfatto
Bagno	4,41	4,23	0,18	4,08	soddisfatto
Totale Su	37,55	37,42	0,13	0,35	soddisfatto



Sulla base della Circolare n. 2 del 09.07.2010 – Prot. 36607 della Direzione dell’Agenzia del Territorio non vi è obbligo della dichiarazione di variazione in catasto in quanto le differenze rilevate non incidono sulla consistenza e sono non influenti sulla corretta determinazione della rendita. Si consiglia, comunque, di effettuare un atto di aggiornamento catastale per allinearsi allo stato reale dei luoghi.

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

LOTTO UNICO: - piena e intera proprietà di appartamento ubicato in Bernalda (MT) alla Contrada Sansone s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio ... particella subalterno; è composto da un soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno e due balconi; confina con appartamento subalterno a sud, con appartamento subalterno ad ovest, a nord e ad est l’immobile pignorato presenta balconi e ha, quindi, affaccio libero. Si precisa, inoltre, che sotto vi è l’appartamento subalterno, sopra vi è il tetto di copertura a falde inclinate. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Vi è Concessione Edilizia n. 82/82 del 28 febbraio 1985, Concessione Edilizia n. 109/87 del 16 dicembre 1987 per variante in corso d’opera, Concessione Edilizia n. 122/89 del 4 agosto 1989 per variante n. 2 in corso d’opera. Rispetto al titolo edilizio assentito vi è una leggera difformità sanabile con CILA sulla base dell’art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

Il bene pignorato fa parte del villaggio turistico Metatur distante circa 700 metri dal litorale. Il villaggio è dotato di strutture ludico-ricreativo-sportive e della rete internet. È munito di una piscina aperta nei mesi di giugno, luglio e agosto. Per i mesi di luglio e agosto, è attivo un servizio di trasporto (pulmino) dei villeggianti al mare con cadenza temporale di 30-45 minuti circa.

Il Metatur ha un servizio di guardiania per tutto l’anno. Come servizi commerciali è dotato di un ristorante, un supermercato e un bar.

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Proprietari: dal 10/07/2000 al 16/04/2007. In forza di Atto di Compravendita – a rogito di sede Matera (MT) Repertorio n. Trascrizione n..... Reparto PI di Matera – Pratica n. in atti dal



Proprietario: dal 16/04/2007 al 16/05/2012. In forza di atto di Donazione Accettata del - a rogito di Notaio sede Altamura (BA) Repertorio n. Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di Matera in atti dal

Proprietario: dal 16/05/2012 al 07/04/2016. In forza di Atto di Compravendita – a rogito di Notaio sede di Altamura (BA) Repertorio n. Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di Matera in atti dal

Proprietario: dal 07/04/2016. In forza di Atto di Compravendita – a rogito di Notaio ...sede Altamura (BA) Repertorio n. Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di Matera in atti dal

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

Epoca di realizzazione dell'immobile

Dall'esame della documentazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda, l'immobile è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 122/89 del 4 agosto 1989 relativa alla Variante n. 2. Dalla visura storica catastale risulta che l'immobile è in atti dal 16/03/1993.

Estremi del provvedimento autorizzativo

I provvedimenti autorizzativi sono stati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bernalda e consistono in:

- Concessione Edilizia n. 82/82, Prot. n. 3944 Pratica 3294, rilasciata alla Soc. METATUR S.p.A. il 28 febbraio 1985 per la esecuzione di Centro Turistico-Complesso Alberghiero.
- Concessione Edilizia n. 109/87, Prot. n. 14437 Pratica n. 4196, del 16 dicembre 1987 per la Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 82/82 del 28/2/1985 per la costruzione di un Centro Turistico.
- Concessione Edilizia n. 122/89, Prot. n. 3684 Pratica 4513, del 4 agosto 1989 per la Variante n. 2 in corso d'opera per la realizzazione del Centro Turistico "METATUR". Detta concessione fu rilasciata previo Nulla Osta della Regione Basilicata Prot. n. 2773 del 22 febbraio 1989.

Sono stati altresì acquisiti gli elaborati di progetto di interesse peritale, riportati in allegato, e di seguito indicati:

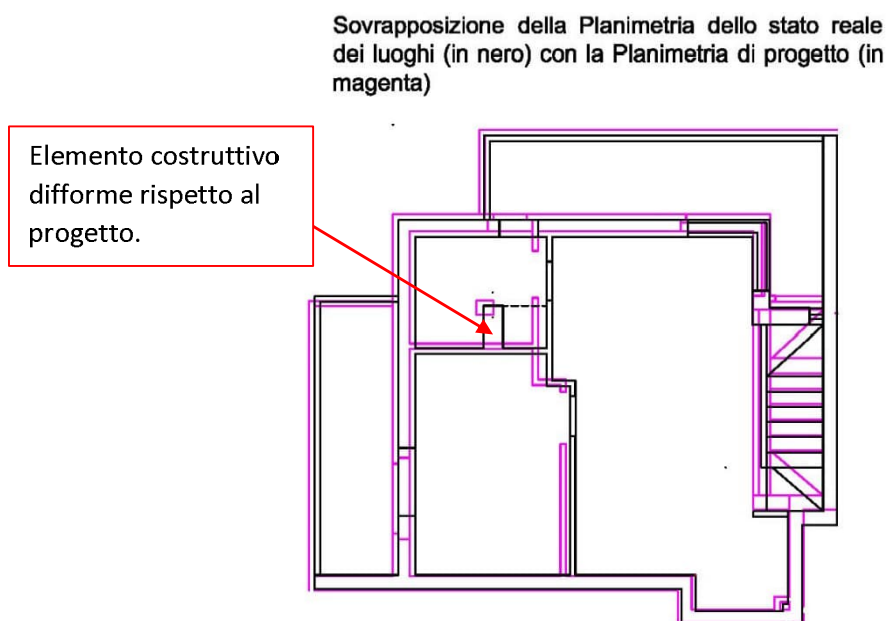


- Relazione Illustrativa marzo '82
- Relazione - Variante n.2 novembre '88
- Destinazione d'Uso – Variante n. 2 novembre '88
- Tipo Edilizio C – Variante n. 2 novembre '88
- Tipo Edilizio C – Variante n. 2 novembre '88

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto, relativa alla Variante n. 2 di cui alla Concessione Edilizia n. 122/89 del 4 agosto 1989, si riscontrano difformità nelle dimensioni degli ambienti. In particolare, per il bagno, è da segnalare la presenza di un muro non previsto in progetto, come ben si evince dalla sovrapposizione delle planimetrie.

Di seguito si riportano elaborati grafici e tabelle dai quali è possibile rilevare le differenze tra gli elementi geometrici dell'immobile di perizia tra stato reale dei luoghi e progetto assentito con il titolo abilitativo.



Nell'elaborato grafico di sovrapposizione è evidenziata la maggiore difformità rispetto al progetto assentito con il titolo abilitativo. Tale difformità può essere regolarizzata, sulla base dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, con una CILA in sanatoria.

Spese tecniche per incarico a professionista: 600,00 €

Diritti di segreteria: 100 €

Sanzione amministrativa: 1.000 €

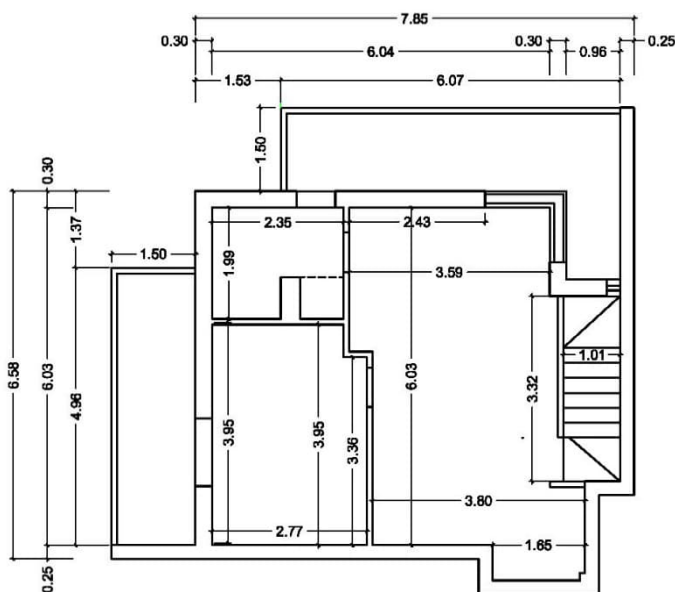
Oneri totali: 1.700 €



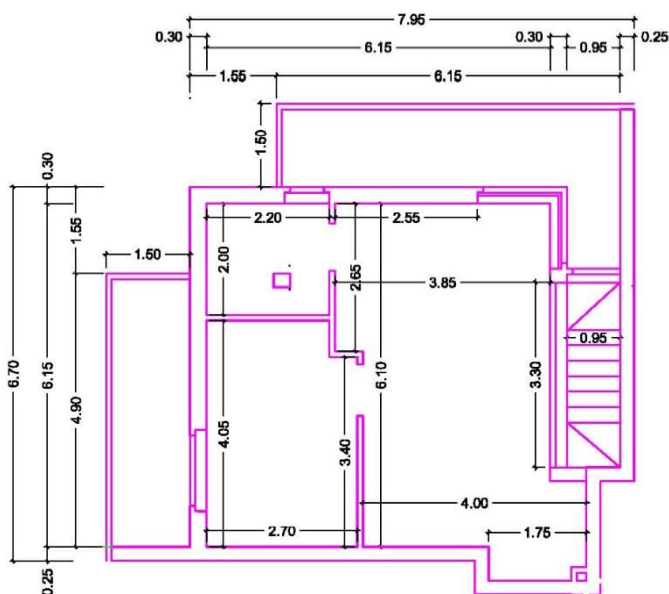
Lo scrivente precisa che l'iter procedurale ipotizzato con i conseguenti costi debbano intendersi largamente indicativi, in quanto gli effettivi costi possono essere determinati solo in fase di sanatoria.

Le altre differenze consistono in leggere variazioni di posizione dei muri interni ed esterni inquadrabili in imperfezioni esecutive che rientrano comunque nell'ambito delle tolleranze contemplate nell'art. 34-bis comma 2-bis e del comma 1-bis, lettera d, del D.P.R. 380/2001, come si rileva dalle tabelle di seguito allegate.

Planimetria dello stato reale dei luoghi



Planimetria di progetto



Confronto tra misure elementi geometrici assentiti con il titolo abilitativo e misure elementi geometrici da stato reale dei luoghi					
Ambienti	Dimensioni assentite con il titolo abilitativo (P _{Prog})	Dimensioni Stato reale dei luoghi (P _{Srl})	Differenza dimensioni P _{Prog} -P _{Srl} (valore assoluto)	Differenza dimensioni P _{Prog} -P _{Srl}	D.P.R. 380/01 Art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis
	m	m	m	%	
Angolo cucina larghezza	1,75	1,65	0,10	5,71	Soddisfatto
Soggiorno lunghezza	6,10	6,03	0,07	1,15	Soddisfatto
Soggiorno larghezza	3,85	3,59	0,26	6,75	Soddisfatto
Soggiorno angolo cottura larghezza	1,75	1,65	0,10	5,71	Soddisfatto
Stanza letto lunghezza	4,05	3,95	0,10	2,47	Soddisfatto
Stanza letto larghezza	2,70	2,77	0,07	2,59	Soddisfatto
Bagno lunghezza	2,00	1,99	0,01	0,50	Soddisfatto
Bagno larghezza	2,20	2,35	0,15	6,82	Soddisfatto
Scale lunghezza	3,25	3,32	0,07	2,15	Soddisfatto
Scale larghezza	1,00	1,01	0,01	1,00	Soddisfatto
Balcone ovest lunghezza	6,10	6,07	0,03	0,49	Soddisfatto
Balcone ovest larghezza	1,57	1,49	0,08	5,10	Soddisfatto
Balcone nord lunghezza	4,90	4,96	0,06	1,22	Soddisfatto
Balcone nord larghezza	1,50	1,50	0,00	0,00	Soddisfatto
Lato est appartamento	7,95	7,85	0,10	1,26	Soddisfatto
Lato nord appartamento	6,70	6,58	0,12	1,79	Soddisfatto

Confronto tra Superficie utile (Su) assentita con titolo edilizio e Superficie utile Stato reale dei luoghi					
Ambienti	Superficie utile assentita con il titolo abilitativo	Superficie utile Stato reale dei luoghi	Differenza Superficie utile		D.P.R. 380/01 Art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis
	mq	mq	mq	%	
Superficie soggiorno con angolo cottura	23,68	22,46	1,22	5,15	soddisfatto
Superficie stanza da letto	10,61	10,68	0,07	0,66	soddisfatto
Superficie bagno	4,40	4,41	0,01	0,23	soddisfatto
Totale Su	38,69	37,55	1,14	2,95	soddisfatto



Regolarità Urbanistica

Vi è regolarità urbanistica. Il fabbricato, nel quale è ubicato l'immobile pignorato, rientra nel Centro Turistico METATUR e dall'elaborato Destinazione d'Uso Variante n. 2 del tipo edilizio C, definito "Case a blocco", che comprende 12 appartamento di cui 4 situate a piano terra, con giardino, 4 al primo piano e 4 al secondo piano. All'epoca del rilascio delle concessioni edilizie era vigente il Nuovo Piano Regolatore, in variante al P.R.G. del '58, del Comune di Bernalda, della frazione di Metaponto Borgo e del Lido, approvato dalla Regione Basilicata il 24/06/1980 con D.P.G.R. n. 1368.

Il suolo della METATUR ricade nell'ambito territoriale denominato Metaponto-Est del nuovo strumento urbanistico e circa metà della superficie di proprietà viene specificatamente destinata a complessi ricettivi con destinazione alberghiera e di residenza stagionale.

Dalla relazione della Variante n. 2 risulta che il tipo edilizio C, cui appartiene l'immobile pignorato, rispetta gli indici urbanistici. Vi è Autorizzazione di Abitabilità del sindaco pro-tempore, rilasciata il 2 settembre 1992 (riportata in allegato), da cui risulta che "la costruzione della casa a P.T. -1° P. - 2° di proprietà della METATUR S.P.A. sita in Metaponto ... è stata eseguita in conformità del progetto approvato...". Detta autorizzazione contiene anche i riferimenti del certificato di collaudo delle opere cementizie.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato.

Dal Certificato di Residenza, acquisito in data 28/06/2024, risulta che
è iscritta all'indirizzo:

Contrada Sansone –

Comune di Bernalda (MT)

Lo scrivente CTU ha provveduto a verificare l'esistenza di contratti registrati di locazione e /o comodato facendo opportuna richiesta all'Agenzia delle Entrate che ha dato riscontro alla richiesta effettuata, con nota PEC del 26 agosto 2024, comunicando che l'immobile riportato nell'istanza non è oggetto di contratto e/o comodato.



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

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Esistenza di regolamento condominiale

Esiste un regolamento condominiale relativo al fabbricato nel quale è inserito il bene pignorato e un regolamento condominiale per la gestione della “cosa comune” del centro turistico METATUR (servizi amministrativi, spazi verdi, strutture ludico-ricreative, strade carrabili, percorsi pedonali, infrastrutture idriche e fognarie, manufatti condominiali, servizio di trasporto dei villeggianti al litorale)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna

Altri pesi o limitazioni d'uso

Obbligazioni *propter rem* derivanti dai regolamenti condominiali.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spesa della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria a favore di BANCAPULIA S.p.A., sede San Severo (FG), contro derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del con atto del notaio sede Altamura (BA); Numero di repertorio Importo Ipoteca €144.000,00; Importo Capitale € 80.000,00.

Unità negoziale: Immobile sito nel Comune di Bernalda (MT) in Contrada Sansone....., censito al Catasto Terreni al Foglio ... Particella ... Subalterno

Pignoramenti

Pignoramento a favore di, sede Conegliano (TV), contro, derivante da pignoramento immobiliare del trascritto a Matera in data ai nn.



Unità negoziale: Immobile sito nel Comune di Bernalda (MT) in Contrada Sansone....., censito al Catasto Terreni al Foglio ... Particella ... Subalterno

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non vi sono pesi o oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile

Il giorno 04 novembre c.m. il custode giudiziario avv. Mariacristina Visaggi e lo scrivente CTU hanno avuto un incontro con l'amministratore del condominio presso il suo ufficio a Matera. Si è presa visione degli atti contabili a partire dagli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e dei lavori deliberati da realizzare sull'immobile. Dei documenti visionati è stata chiesta all'amministratore copia da inviare a mezzo PEC. La documentazione richiesta è pervenuta allo scrivente con PEC del giorno 06 novembre. Si fa presente che durante l'incontro fu acquisito dallo scrivente copia del regolamento condominiale. La documentazione integrale fornita dall'amministratore è riportata negli allegati da 16 a 21. L'incontro iniziato alle 16:45 è terminato alle 17:55. Di seguito lo scrivente ritiene opportuno riportare copia dei documenti *Situazione contabile Esercizio ordinario "2024"* e *Situazione contabile Esercizio straordinario "MANUTENZIONI ORDINARIE 2023/2024"*. Dalle situazioni contabili, fornite dall'amministratori alla data del 06 novembre 2024, risultano spese scadute non pagate pari a:

- **1.075,31 € (millesettantacinque/31 Euro)** per l'*Esercizio ordinario "2024"*;
- **591,90 € (cinquecentonovantuno/90 Euro)** per l'*Esercizio straordinario "MANUTENZIONI ORDINARIE 2023/2024"*

L'importo di 591,90 € corrisponde ad una delle due quote di acconto deliberate nelle assemblee del 19/09/2024 e del 15/10/2024 per i lavori di manutenzione ordinaria della palazzina C04 il cui importo da computo metrico, redatto dall'ingegnere incaricato dai condomini nell'assemblea del 30/09/2024, risulta essere di 50.651,32 € al netto di IVA al



Situazione contabile

Condominio VILLAGGIO METATUR

contrada Pelagine, snc - 75012 Metaponto-Bernalda (MT)

Esercizio ordinario "2024"

Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

Unità imm.

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/01/2024 Spese personali fuori prev.	0,00	0,00	0,00	
10/01/2024 Rata n. 1	314,80	314,80	0,00	
10/04/2024 Rata n. 2	314,80	314,80	0,00	
31/05/2024 Saldi prec.2023	716,10	270,40	445,70	Scaduta
10/07/2024 Rata n. 3	314,80	0,00	314,80	Scaduta
10/10/2024 Rata n. 4	314,81	0,00	314,81	Scaduta
Totale	1.975,31	900,00	1.075,31	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
08/08/2024	Bonifico	900,00	R825 Versamento 1
Totale		900,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 1.075,31 Euro.**Situazione contabile**

Condominio VILLAGGIO METATUR

contrada Pelagine, snc - 75012 Metaponto-Bernalda (MT)

Esercizio straordinario "MANUTENZIONI
ORDINARIE 2023/2024"

Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2024

Unità imm.

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
30/10/2024 QUOTA LAVORI	1.183,80	591,90	591,90	Scaduta
Totale	1.183,80	591,90	591,90	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
22/10/2024	Bonifico	591,90	R423 Versamento 1
Totale		591,90	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 591,90 Euro.

10% e del 7% per direzione lavori e adempimenti in materia di sicurezza.

I lavori al momento non sono stati appaltati per cui ad oggi non è definibile in maniera precisa l'importo definitivo dovuto ad ogni condomino. In ogni caso si evidenzia che, come risulta dalla tabella di ripartizione millesimale allegata al verbale dell'assemblea del 19/09/2024, la quota millesimale è del 59,19.

Eventuali procedimenti in corso

Dalla documentazione consultata non risultano altri procedimenti giudiziari in corso.



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

Prima di entrare nella descrizione della procedura di valutazione del bene adottata, lo scrivente CTU ritiene opportuno riportare di seguito la tabella di determinazione della superficie commerciale dell'immobile di interesse peritale dove sono indicate le superfici degli ambienti e muri con il rispettivo coefficiente di ragguglio.

Dall'esame della tabella si evince che la superficie commerciale risulta essere pari a 54,65 m² approssimata a 55 m².

Determinazione superficie commerciale				
Ambienti e muri	Superficie Stato reale dei luoghi	Percentuale di calcolo	Coefficiente di ragguglio	Superficie equivalente
	mq	%	-	mq
Soggiorno con angolo cottura	22,46	100%	1,00	22,46
Stanza da letto	10,68	100%	1,00	10,68
Bagno	4,41	100%	1,00	4,41
Muri Interni	1,46	100%	1,00	1,46
Scale interne (proiezione orizzontale)	3,35	100%	1,00	3,35
Muri esterni non in comunione	4,56	100%	1,00	4,56
Muri in comunione	4,63	50%	0,50	2,32
Balconi	18,06	30%	0,30	5,42
Superficie commerciale				54,65

Procedura di stima adottata

Per la stima del valore di mercato del bene è stata adottata una metodologia di tipo diretto, basato sul confronto di mercato. Date le caratteristiche del bene e del segmento di mercato in esame, lo scrivente ha ritenuto di dover ricorrere al metodo del **“Market Comparison Approach” (M.C.A.)**, metodologia riconosciuta tra le più valide ed affidabili dagli Standard di Valutazione Internazionali (I.V.S.)

Per una verifica sommaria dei valori ottenuti con tale procedimento, lo scrivente ha effettuato anche altre stime monoparametriche, basate sulle quotazioni immobiliari fornite dall'O.M.I. (*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*) e sui valori dei prezzi d'offerta.

Il metodo dell'M.C.A. è un procedimento di stima basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il procedimento prevede l'applicazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti



caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. I suddetti aggiustamenti sono definiti prezzi marginali e costituiscono la parte fondamentale ed essenziale dell'indagine M.C.A. le cui fasi principali sono:

1. Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti;
2. Rilevazione dei dati immobiliari completi;
3. Scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
4. Compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
5. Stima dei prezzi marginali (*adjustments*);
6. Redazione della tabella di valutazione (*sales adjustments grid*);
7. Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Individuazione del segmento di mercato

Il bene oggetto di stima, descritto in precedenza, è un appartamento per civile abitazione in un villaggio turistico. Pertanto, per avere valori di mercato il più attendibile possibile l'indagine è stata circoscritta al segmento di mercato relativo agli appartamenti del villaggio con caratteristiche simili al bene pignorato.

Fonti utilizzate

Le fonti da cui attingere informazioni utili possono essere di 2 tipologie: dirette ed indirette. Le prime esprimono i prezzi realmente praticati nel corso di compravendite e si basano sul rilievo dei dati relativi ai contratti di compravendita o affitto per mezzo degli atti ufficiali (contratti registrati e trascritti). Altra tipologia di fonte diretta è costituita dai prezzi di offerta (*asking price*), ossia dei prezzi richiesti dai venditori e pubblicati su annunci di siti di settore o agenzie immobiliari. Quest'ultima tipologia costituisce ovviamente una fonte di minore affidabilità e necessita di una attenta verifica ma, di contro, è una fonte più completa di informazioni e di più facile accessibilità. Le fonti di tipo indiretto riferiscono invece soltanto delle quotazioni di mercato ottenute sulla scorta di indagini, monitoraggi e previsioni sui mercati immobiliari. I principali osservatori sono quello dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e quello di Tecnoborsa, ma ne esistono anche altri.

Fonti dirette

Lo scrivente ha reperito n. 3 atti di compravendita, tutti e tre riferiti a compravendite di immobili di similari caratteristiche e situati nel villaggio Metatur dove si trova il subject. Da tali atti sono stati estrapolati i dati utili per l'applicazione del procedimento M.C.A.

1. *Atto del 26.06.2023, n., a rogito del Notaio, inerente ad appartamento ad uso abitazione al secondo piano del fabbricato ...,*



tipologia C, del complesso residenziale Metatur sito nel Comune di Bernalda, località Metaponto, contrada Sansone;

2. *Atto del 22.05.2024, n....., a rogito del,
.....inerente ad appartamento ad uso abitazione al secondo piano del
fabbricato ..., tipologia C, del complesso residenziale Metatur sito nel Comune di
Bernalda, località Metaponto, contrada Sansone;*
3. *Atto del 10.06.2024, n. a rogito del Notaio,
.....inerente ad appartamento ad uso abitazione sviluppatosi in piano terra e
primo piano fra essi collegati a mezzo di scala interna, compreso nel fabbricato,
tipologia A, del complesso residenziale sito nel Comune di Bernalda,
località Metaponto, contrada Sansone.*

Come innanzi detto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare anche una stima sintetico-comparativa monoparametrica, ricorrendo ai prezzi di offerta (*asking prices*) al solo fine di verificare la bontà dei risultati ottenuti attraverso il metodo M.C.A.. I prezzi di offerta sono stati reperiti ricorrendo ad annunci immobiliari, assunti dall'agenzia immobiliare, relativi sempre ad immobili del villaggio Metatur. Il set di comparabili reperito risulta discretamente congruente con le caratteristiche del *subject*.

Fonti indirette

Tali fonti indirette sono state utilizzate esclusivamente quale termine di paragone al fine di saggiare la bontà e correttezza di procedimenti di stima più affidabili utilizzati. Tali fonti infatti costituiscono esclusivamente, come già detto, delle quotazioni medie di mercato e non possono assolutamente ritenersi esaustive ai fini di una stima affidabile.

Per quanto riguarda l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, esso fornisce le seguenti quotazioni, riferite al primo semestre dell'anno 2024 (ultima rilevazione disponibile): 870 – 1.300 €/mq.



Livelli zone OMI 2024/1

- Fasce € 1.250.000
- Zone € 1.250.000
- Codici identificativi € 1.250.000

Ricerca valori OMI 2024/1

Provincia catastale: MATERA

Comune catastale: BERNALDA

Zona OMI: E2/Suburbana/F. 50, 51-LIDO METAPONTO

Destinazione: Residenziale

Categoria catastale/Tipologia edilizia: A 4 - Abitazioni di tipo popolare / Abitazioni di tipo econom...

Cerca Individua la zona OMI sulla mappa

Risultati

Zona OMI individuata € 1.250.000

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1.300

Stima del valore dei beni

Market Comparison Approach

Ricorrendo alle fonti dirette sopra indicate ed applicando un saggio di variazione annuale del mercato immobiliare pari al 1%, lo scrivente ha potuto procedere con l'applicazione del M.C.A.:

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Villaggio Metatur	Villaggio Metatur	Villaggio Metatur	Villaggio Metatur
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€ 43.000,00	€ 42.800,00	€ 60.000,00	
3	Data del contratto	26/06/2023	22/05/2024	10/06/2024	06/11/2024
4	Differenziale [in mesi]	-17	-6	-5	
5	Prezzo marginale	-€ 35,83	-€ 35,67	-€ 50,00	
6	Prezzo della caratteristica	€ 609,11	€ 214,02	€ 250,00	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	50,00	48,00	68,00	54,65
8	Differenziale	4,65	6,65	-13,35	
9	Prezzo al m ² Superficie	€ 860,00	€ 891,67	€ 882,35	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 860,00	€ 860,00	€ 860,00	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 3.999,00	€ 5.719,00	-€ 11.481,00	
Livello di piano					
12	Piano	Secondo	Secondo	Terra	Secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0	1
15	Differenziale	0,00	0,00	1,00	



16	Rapporto mercantile	-0,008	-0,008	-0,008	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-€ 344,00	-€ 342,40	-€ 480,00	
19	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	-€ 480,00	
Risultati					
20	Prezzo corretto	€ 47.608,11	€ 48.733,02	€ 48.289,00	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	€ 952,16	€ 1.015,27	€ 710,13	
22	Prezzo corretto medio	€ 48.210,04	€ 48.210,04	€ 48.210,04	
23	Scarto %	-1,25%	1,08%	0,16%	
24	Scarto assoluto	-€ 601,93	€ 522,98	€ 78,96	

Divergenza:	2,36%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	€ 48.210,04
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	€ 48.210,00

La divergenza risultante attesta la bontà e validità del set di comparabili acquisito. In base a tale procedimento estimativo il *subject* avrebbe quindi un valore di mercato, arrotondato all'unità, pari a **€ 48.210,00 (Euro Quarantottomiladuecentodieci/00)** corrispondente ad un valore unitario di $48.210,00/54,65 = 882,16$ €/mq.

Verifica del valore stimato

Una verifica del valore di stima ottenuto con il metodo M.C.A., è stata effettuata ricorrendo ad una stima monoparametrica basata sui prezzi di offerta reperiti presso le agenzie immobiliari operanti nella zona in esame. Lo scrivente ha reperito, a tale scopo, informazioni da tre agenzie immobiliari. Due di esse, al momento dell'indagine, non avevano in vendita immobili con caratteristiche simili al bene da valutare e hanno, comunque, fornito una forbice di valori di prezzo di vendita al metro quadrato. La terza agenzia aveva in carico tre appartamenti dalle caratteristiche simili sui cui prezzi di offerta lo scrivente ha effettuato alcune operazioni. Di seguito si riportano i riferimenti delle agenzie e le rispettive informazioni fornite.

- **Agenzia Immobiliare Multicasa di**
 Corso Umberto 241 – Comune di Bernalda (MT)
 Riferimenti sui prezzi di mercato: 800-900 €/mq
 Riferimenti sulla percentuale di variazione dei ribassi sul prezzo di offerta: 8% - 12%
- **Agenzia Immobiliare FIN di**
 Corso Umberto 233 – Comune di Bernalda (MT)
 Riferimenti sui prezzi di mercato: 800-900 €/mq
 Riferimenti sulla percentuale di variazione dei ribassi sul prezzo di offerta: 8% - 15%
- **Metaponto Immobiliare di**
 Viale delle Sirene 16 – Metaponto frazione del Comune di Bernalda (MT)



Di questa agenzia si riportano i prezzi di offerta di tre immobili, simili a quello oggetto di valutazione, dei quali la stessa agenzia aveva, al momento, gli annunci di vendita, copia dei quali sono riportati in allegato.

1. *Unità immobiliare al secondo piano di 50 mq, all'interno del
Il prezzo di richiesta è € 52.000 (Cinquantaduemilaeuro).*
2. *Unità Immobiliare, ammobiliata, al secondo piano di 50 mq, all'interno del
Il prezzo di richiesta è € 50.000 (Cinquantamilaeuro).*
3. *Unità immobiliare, ammobiliata, al piano primo di 55 mq, all'interno del
Il prezzo di richiesta è € 57.000 (Cinquantasettemilaeuro).*

L'agenzia Metaponto Immobiliare ha altresì riferito che la percentuale di variazione dei ribassi sul prezzo di offerta oscilla tra il 10% - 15%.

Lo scrivente ha determinato il valore medio unitario dei prezzi di offerta:
 $(52.000+50.000+57.000) / (50+50+55) = 159.000/155 = 1.025,81 \text{ €/mq}$.

Il valore così ottenuto è stato decurtato della percentuale dei valori di variazione dei ribassi sul prezzo di offerta, forniti dalla stessa agenzia, pari all'11,5% ottenendo un prezzo unitario di 907,84 €/mq che moltiplicato per la superficie commerciale del *subject* di 54,65 mq conduce ad un valore, approssimato all'intero, di 49.613 € (quarantanovemilaseicentotredicieuro), che si discosta di solo il 3% circa dal valore stimato con il metodo M.C.A. confermandone la bontà.

Sulla base di quanto innanzi detto e riportato, lo scrivente ritiene di confermare il valore di stima ottenuto con il metodo M.C.A., pari a **48.210,00 € (quarantottomiladuecentodieci/00 euro)**.

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

Il pignoramento non ha ad oggetto quota indivisa. La piena e intera proprietà dell'immobile pignorato è



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

- Dal Certificato di Residenza Storico acquisito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bernalda risulta che alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, il debitore esecutato è iscritto all'indirizzo:
 Contrada Sansone
 Comune Bernalda (MT)
- Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, acquisito in data 05/09/2024 dal Comune di ove è stato celebrato il matrimonio, risulta che gli sposihanno contratto matrimonio in data Dalle Annotazioni a margine, in ordine al regime patrimoniale prescelto, risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

SINTESI DELLE INFORMAZIONI UTILI AI POTENZIALI ACQUIRENTI

▪ Valore di stima del bene:	€	48.210,00
▪ Oneri totali per la CILA in sanatoria per la regolarizzazione dello stato reale dei luoghi rispetto al progetto assentito:	€	1.700,00
▪ Spese condominiali scadute non pagate Esercizio ordinario:	€	1.075,31
▪ Spese condominiali scadute non pagate Esercizio straordinario "Manutenzioni ordinarie 2023/2024": Questa spesa corrisponde al secondo acconto deliberato nella assemblea di condominio del 15/10/2024 per i lavori di ristrutturazione da effettuare alla palazzina di cui al punto successivo:	€	591,90
▪ Lavori di ristrutturazione della palazzina, deliberati e non ancora appaltati. Importo da computo metrico: L'importo è al netto di IVA al 10% e delle spese tecniche del 7%. La quota parte dovuta per l'immobile di perizia non è allo stato attuale definibile. È nota la quota millesimale spettante pari al 59,19.	€	50.651,32



ALLEGATI

- ✚ Allegato 1 – Planimetrie catastali
- ✚ Allegato 2 – Visura storica per immobile
- ✚ Allegato 3 – Ispezione ipotecaria
- ✚ Allegato 4 – Informazioni contratti di locazione Agenzia Entrate
- ✚ Allegato 5 – Documentazione Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- ✚ Allegato 6 – Documenti tecnici Centro Turistico Metatur
 - Concessione Edilizia n. 82/82 del 1985
 - Tav. A Relazione Tecnica (relativa alla pratica 3294 Concessione Edilizia n. 82/82 del 1985)
 - Concessione Edilizia n.109/87 del 1987 (Variante n. 1)
 - Concessione Edilizia n. 122/89 del 1989 (Variante n. 2)
 - Nulla Osta Ufficio Urbanistica e Ambiente – Regione Basilicata
 - Relazione Variante n. 2
 - Autorizzazione di Abitabilità – 02 settembre 1992
- ✚ Allegato 7 – Documenti tecnici Centro Turistico Metatur
 - Tav. n. 1/destinazione d’uso
- ✚ Allegato 8 – Documenti tecnici Centro Turistico Metatur
 - Tav. n. 10/tipo edilizio C – piante e assonometria
- ✚ Allegato 9 – Documenti tecnici Centro Turistico Metatur
 - Tav. n. 11/tipo edilizio C -prospetto e sezione
- ✚ Allegato 10 – Planimetria Stato reale dei luoghi
- ✚ Allegato 11 – Raffronto Planimetria Stato reale dei luoghi Planimetria catastale
- ✚ Allegato 12 – Sovrapposizione planimetria Stato reale dei luoghi Planimetria catastale
- ✚ Allegato 13 – Raffronto Planimetria Stato reale dei luoghi Planimetria di Progetto
- ✚ Allegato 14 – Sovrapposizione Planimetria Stato reale dei luoghi Planimetria di Progetto
- ✚ Allegato 15 – Ortofoto Centro Turistico Metatur
- ✚ Allegato 16 – Regolamento di Condominio Centro Turistico Matatur
- ✚ Allegato 17 – Documentazione del Centro Turistico Metatur (fornita dall’amministratore del condominio)
 - Bilancio consuntivo individuale 2022 –
 - Bilancio consuntivo individuale 2023 –
 - Bilancio preventivo per conto e tabella 2024
- ✚ Allegato 18 – Documenti tecnici Centro Turistico Metatur



- Consuntivo ripartizioni per unità anagrafica 2022
- Consuntivo ripartizioni per unità anagrafica 2023
- ✚ Allegato 19 – Documenti tecnici Centro Turistico Metatur
 - Foto palazzina del 21 ottobre 2024
- ✚ Allegato 20 – Documenti tecnici Centro Turistico Metatur
 - Palazzina Lavori ripristino prospetto rev 21 ottobre 2024
- ✚ Allegato 21 – Documenti tecnici Centro Turistico Metatur
 - Situazione contabile condominiale 2024 –
 - Situazione contabile lavori
 - Verbale assemblea del 19-09-2024
 - Verbale assemblea stecca del 15-10-2024
- ✚ Allegato 22 – Annunci Agenzia Metaponto Immobiliare
- ✚ Allegato 23 – Verbali di sopralluogo e verbale di acquisizione dei documenti di progetto
- ✚ Allegato 24 – Schema sintetico-descrittivo del lotto

