

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI BARI spa**
e per essa, in qualità di Mandataria e Procuratrice Speciale,
la **CERVED CREDIT MANAGEMENT spa**

contro: **... OMISSIS ...**

N° Gen. Rep. **59/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23.04.2024

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Valeria LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE ROBERTO BOLETTIERI
Codice fiscale: BLTRRT56S09F052H
Studio in: VIA LUCANA N. 285 - 75100 MATERA
Telefono: 0835.405520 – 339.3685355
Email: roberto.bolettieri@libero.it
Pec: roberto.bolettieri@ingpec.eu

INDICE

1	INIZIO OPERAZIONI PERITALI CON ACCESSO ALL'IMMOBILE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI	pag. 3
2	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AI SENSI DELL'ART. 567, 2° comma cpc	pag. 3
LOTTO 1		
3.1	IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 3
3.2	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	pag. 4
3.3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 6
3.4	PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	pag. 7
3.5	RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	pag. 8
3.6	VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO	pag. 8
3.7	STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	pag. 8
3.8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 9
3.9	VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 10
3.10	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 10
3.11	INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pag. 10
3.12	VALUTAZIONE DEI BENI	pag. 10
3.13	VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA	pag. 11
3.14	ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pag. 11

Beni in Matera (MT) – Viale Ludovico Ariosto n. 5
Città storica da tutelare e valorizzare - Parte Moderna
Quartieri e Borghi di risanamento Sassi (Tessuto T1) del Regolamento Urbanistico

PARAGRAFO 1 - INIZIO OPERAZIONI PERITALI CON ACCESSO ALL'IMMOBILE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI.

L'inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile è stato comunicato sia al creditore procedente che ai debitori eseguiti (v. allegati 1.1 e 1.2).

L'accesso è stato effettuato il 10.11.2023 (v. allegato 1.3).

PARAGRAFO 2 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AI SENSI DELL'ART. 567, 2° comma cpc

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

Ai sensi del secondo comma dell'art. 567 cpc., con nota di deposito del 05.09.2022, il creditore procedente, per il tramite dell'avv. Gaetano Maria Porretti, ha depositato certificazione notarile datata 16.07.2022, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (sostitutiva sia dell'estratto del catasto, sia dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento comprende un solo lotto (n. 1).

Lotto: 001 (ed unico)

PARAGRAFO 3.1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Trattasi di un **alloggio** al secondo piano, oltre ad un **vano ripostiglio/deposito** seminterrato, ubicato nel **Comune di Matera in Viale Ludovico Ariosto n. 5**, costituito da un **unico corpo A** e dall'**accessorio A1**.

Identificativo corpo: A

Alloggio al secondo piano, ubicato nel Comune di Matera in Viale Ludovico Ariosto n. 5

Quota e tipologia del diritto (v. relazione notarile)

- **2/24 di ... OMISSIS ... - proprietà (bene personale)**
- **20/24 di ... OMISSIS ... - proprietà in comunione legale (con ... OMISSIS ...)**
- **1/24 di ... OMISSIS ... - proprietà in regime di comunione dei beni (con ... OMISSIS ...)**

Cod. Fiscale: **... OMISSIS ...**

Residenza alla data del pignoramento: Viale Ludovico Ariosto n. 5 - Matera (MT)

- **1/24 di ... OMISSIS ... - proprietà in regime di comunione dei beni (con ... OMISSIS ...)**

Cod. Fiscale: **... OMISSIS ...**

Residenza alla data del pignoramento: Recinto 5° di Via Lucana n. 26 - Matera (MT)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ... OMISSIS ... e ... OMISSIS ..., nelle quote e nei regimi dianzi riportati;

Foglio ... **OMISSIS** ..., particella ... **OMISSIS** ..., subalterno ... **OMISSIS** ..., categoria ... **OMISSIS** ..., classe ... **OMISSIS** ..., consistenza ... **OMISSIS** ..., rendita ... **OMISSIS** ...;

indirizzo: Viale Ludovico Ariosto n. 5, Piano 2, Comune di Matera (MT) – (v. allegato 2.2).

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

Sussiste corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento, a meno:

- della esatta indicazione dei regimi di proprietà degli intestati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- del vano ripostiglio / deposito NON riportato in catasto, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale, a meno di quanto dianzi precisato.

PARAGRAFO 3.2 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio in cui è ubicato il lotto di che trattasi fa parte del quartiere Spine Bianche [soprannominato "Bottiglione", dal nome dell'impresa costruttrice (ing. Francesco Buttiglione)]: esso è uno dei quartieri di edilizia residenziale popolare realizzato nella seconda metà degli anni '50 a Matera, in seguito ad un concorso bandito dal Ministero dei Lavori Pubblici per il risanamento dei "Sassi".

Il rione è situato a nord-ovest della città, nella zona compresa fra via Dante e via Nazionale e circoscritta lateralmente da via Manzoni e via Lazizzera; occupa una superficie totale di circa 153.000 mq, comprende circa 690 alloggi, per complessivi 3.500 abitanti circa, quindi con una densità territoriale di circa 230 ab/ha.

Il progetto vincitore del concorso fu quello proposto da C. Aymonino, C. Chiarini, M. Girelli, S. Lenci e M. Ottolenghi, che presentarono un sistema di disposizione spaziale secondo il quale ogni edificio fosse posto al centro di un sistema di circolazione, e le aree di verde pubblico si alternassero con percorsi pedonali e zone di passaggio; in questo modo, infatti, grazie anche ad una grande attenzione alle proporzioni ed alle altezze dei nuovi blocchi residenziali, il quartiere non si presenta come un borgo indipendente ed a sé stante, bensì come parte viva della città, in grado di dialogare con il tessuto urbano circostante.

La costruzione si basa su elementi semplici e durevoli: struttura in cemento armato, rivestimento esterno in mattoni con un basamento in pietra di Trani bocciardata, copertura inclinata in tegole marsigliesi.

La pavimentazione dei marciapiedi è attualmente costituita da marmettoncini in cemento e cordoni calcarei perimetrali, e le strade risultano tutte asfaltate.

Il quartiere e le zone limitrofe sono provvisti di molti servizi, sia per quanto attiene le dotazioni pubbliche [acquedotto e fognatura, energia elettrica, scuole (dall'asilo nido alla scuola media), veicoli per il trasporto di persone (a perimetro), chiesa (San Pio X), ecc.], sia per quanto attiene quelle private (supermercati, bar, negozi al dettaglio di vario genere, ecc.).

Descrizione: **alloggio** di cui al corpo **A**

Trattasi di un **alloggio** di superficie lorda pari a **circa 90,00 mq**, con accesso al primo piano (oltre il rialzato) dal vano scala del civico n. 5 di Viale Ludovico Ariosto, nel Comune di Matera.

Esso è così costituito: un ingresso / corridoio centrale, dal quale si entra in tre vani sulla destra (cucina, ripostiglio e WC), in un vano terminale (camera da letto n. 2), ed in due vani sulla sinistra (soggiorno e camera da letto n. 1) – (v. allegato 5.1).

Il vano ripostiglio è provvisto di un balcone a sbalzo (sporgente dalla facciata posteriore dell'edificio), della superficie pari a circa 3,65 mq.

Tutti i vani, a meno dell'ingresso / corridoio centrale, sono illuminati ed areati direttamente.

L'altezza netta è pari a circa 2,70 metri.

Epoca di costruzione:

- l'edificio è stato costruito: negli anni 1956/1957.
- il balcone a sbalzo è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Matera in data 19.03.2007 prot. n. 44060/06 (v. allegato 4.3.1).

Stato di manutenzione:

- dell'edificio: discreto
- dell'alloggio: sufficiente

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: doppia falda costituita da tegole marsigliesi. condizioni: buone
Strutture	materiale: fondazioni, travi e pilastri in c.a., solai latero-cementizi condizioni: buone (in quanto non risultano quadri fessurativi)

Componenti edilizi e costruttivi:

Ingresso all'edificio	tipologia: portone a doppia anta materiale: metallico condizioni: buone
Porta d'ingresso alloggio	tipologia: porta a due ante disuguali materiale: legno condizioni: scadenti (pannello interno danneggiato)
Infissi esterni	tipologia: finestre e porte finestre ad ante materiale: prevalentemente in legno (finestra del bagno in alluminio anodizzato) condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: porta ad unica anta materiale: prevalentemente in legno condizioni: sufficienti (porta cucina in plastica a soffietto menomata)
Pavim. Interna	tipologia: in piastrelle materiale: marmettoncini in cemento, monocottura, ceramica condizioni: discrete
Rivestimenti WC e Cucina	tipologia: in piastrelle materiale: ceramica condizioni: discrete
Tinteggiature	tipologia: idropittura a parete, tempera a soffitto condizioni: scadenti (da ritinteggiare)

Impianti:

Idrico sanitario	Alimentazione da acquedotto e scarico in fognatura. Tubazioni non a vista. Il bagno è provvisto di tutti i sanitari (lavabo con colonna bidet, vaso a sedere, vasca / doccia). Conformità: non è stata reperita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità
Riscaldamento	Alimentazione con gas metano della rete pubblica. Caldaia obsoleta, tubazioni non a vista, termosifoni in ghisa. Conformità: non è stata reperita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità
Elettrico	Alimentazione da rete pubblica. Quadro elettrico, tubazioni non a vista, prese e punti luce minimali. Conformità: non è stata reperita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità

Ascensori, montacarichi:

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

Millesimi di proprietà: 1.000 / 1.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Si evidenzia che in corrispondenza del ripostiglio (sul prospetto posteriore), la chiusura del tomagno in linea con la facciata non risulta autorizzata, per cui trattasi di un abuso edilizio da rimuovere (v. seguito).

Descrizione: accessorio A1

Trattasi di un **unico vano ad uso ripostiglio/deposito** ubicato al piano seminterrato, con accesso dal vano scala, di superficie lorda pari a **circa 10,50 mq.**

Esso è provvisto di un finestrino che consente aerazione ed illuminazione diretta.

Stato di manutenzione: insufficiente.

Componenti edilizi e costruttivi:

Porta d'ingresso	tipologia: porta in legno condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: finestrino in legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	nessuno
Pavim. Interna	tipologia: piastrelle in monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimenti	nessuno
Tinteggiature	tipologia: pittura a tempera condizioni: insufficienti

Impianti:

Idrico sanitario	Assente
Riscaldamento	Assente
Elettrico	Alimentazione da rete pubblica. Un punto luce ed un punto presa. Conformità: non è stata reperita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità

Millesimi di proprietà: 1.000 / 1.000

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

PARAGRAFO 3.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**Identificativo corpo: A**

Alloggio al primo piano (sopra il rialzato), oltre ad un vano ripostiglio/deposito seminterrato, ubicato nel Comune di Matera in Viale Ludovico Ariosto n. 5, catastalmente identificato come segue:

CATASTO FABBRICATI del Comune di Matera: foglio ... **OMISSIS** ..., particella ... **OMISSIS** ..., subalterno ... **OMISSIS** ..., categoria ... **OMISSIS** ..., classe ... **OMISSIS** ..., consistenza ... **OMISSIS** ..., rendita ... **OMISSIS** ...;

Indirizzo: Viale Ludovico Ariosto n. 5 piano 2

Alloggio:

Intestazione:

- ... OMISSIS ...: 2/24 proprietà (bene personale), 20/24 proprietà in comunione legale (con ... OMISSIS ...), 1/24 proprietà in regime di comunione dei beni (con ... OMISSIS ...)
- ... OMISSIS ...: 1/24 proprietà in regime di comunione dei beni (con ... OMISSIS ...)

Vano ripostiglio/deposito seminterrato:

Catasto: NON ACCATASTATO

Indirizzo: Viale Ludovico Ariosto n. 5 piano seminterrato

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

Sussiste corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento, a meno del vano ripostiglio / deposito seminterrato che non risulta accatastato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale, a meno del vano ripostiglio / deposito seminterrato che NON risulta accatastato.

PARAGRAFO 3.4 - PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A

Dati catastali:

Intestazione:

- ... OMISSIS ...: 2/24 proprietà (bene personale), 20/24 proprietà in comunione legale (con ... OMISSIS ...), 1/24 proprietà in regime di comunione dei beni (con ... OMISSIS ...)
- ... OMISSIS ...: 1/24 proprietà in regime di comunione dei beni (con ... OMISSIS ...)

Catasto fabbricati del Comune di Matera:

Alloggio:

foglio ... OMISSIS ..., particella ... OMISSIS ..., subalterno ... OMISSIS ..., categoria ... OMISSIS ..., classe ... OMISSIS ..., consistenza ... OMISSIS ... vani, rendita ... OMISSIS ...;

Indirizzo: Viale Ludovico Ariosto n. 5 piano 2

Vano ripostiglio/deposito seminterrato

NON ACCATASTATO

Indirizzo: Viale Ludovico Ariosto n. 5 piano seminterrato

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 in piena proprietà, così suddivisa:

- ... OMISSIS ...: 2/24 proprietà (bene personale), 20/24 proprietà in comunione legale (con ... OMISSIS ...), 1/24 proprietà in regime di comunione dei beni (con ... OMISSIS ...)
- ... OMISSIS ...: 1/24 proprietà in regime di comunione dei beni (con ... OMISSIS ...)

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

Corrispondenza del diritto di proprietà.

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

Sussiste corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento, a meno del vano ripostiglio / deposito seminterrato che non risulta accatastato.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale, a meno del vano ripostiglio / deposito seminterrato che non risulta accatastato, e delle planimetrie catastali inesistenti.

Conformità edilizia ed urbanistica:

Con riferimento al progetto originario (di cui al concorso bandito dal Ministero dei Lavori Pubblici per il risanamento dei "Sassi" – v. allegato 4.2.1), fermo restando il Permesso di Costruire per la realizzazione del balcone a sbalzo (rilasciato dal Comune di Matera in data ... OMISSIS ... prot. n. ... OMISSIS ... - v. allegato 4.3.1):

- **NON SUSSISTONO DIFFORMITÀ URBANISTICHE;**
- **SUSSISTONO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ EDILIZIE:**
 - chiusura dell'originario terrazzino sul prospetto posteriore, in corrispondenza dell'attuale ripostiglio (il riscontrato allineamento del tompagno con la facciata esterna risulta difforme da quanto riportato nel progetto originario, per cui trattasi di un ABUSO EDILIZIO nella fattispecie NON SANABILE);
 - diversa distribuzione interna;
 - vano ripostiglio / deposito al piano seminterrato non riportato nelle piante architettoniche originarie (fermo restando l'esistenza delle superfici e del volume seminterrato: v. sezione trasversale di cui all'allegato 4.2.1).

PARAGRAFO 3.5 - RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**Titolari/Proprietari attuali:**

- ... OMISSIS ...: 2/24 proprietà (bene personale), 20/24 proprietà in comunione legale (con ... OMISSIS ...), 1/24 proprietà in regime di comunione dei beni (con ... OMISSIS ...)
- ... OMISSIS ...: 1/24 proprietà in regime di comunione dei beni (con ... OMISSIS ...)

Atto di pignoramento:

Dalla certificazione notarile in atti risulta che l'atto di pignoramento è stato trascritto il 08.07.2022.

Ricostruzione passaggi di proprietà nel ventennio precedente:

Si rinvia alla certificazione notarile in atti.

PARAGRAFO 3.6 - VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO**PRATICHE EDILIZIE:**

- Progetto originario, di cui al concorso bandito dal Ministero dei Lavori Pubblici per il risanamento dei "Sassi" (v. allegato 4.2.1);
- Permesso di Costruire per la realizzazione di un balcone a sbalzo (sul prospetto posteriore), rilasciato dal Comune di Matera in data ... OMISSIS ... prot. n. ... OMISSIS ... (v. allegato 4.3.1).

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

Con riferimento al progetto originario (di cui al concorso bandito dal Ministero dei Lavori Pubblici per il risanamento dei "Sassi" – v. allegato 4.2.1) ed al Permesso di Costruire per la realizzazione del balcone a sbalzo (rilasciato dal Comune di Matera in data ... OMISSIS ... prot. n. ... OMISSIS ... - v. allegato 4.3.1):

- **NON SUSSISTONO DIFFORMITÀ URBANISTICHE;**
- **SUSSISTONO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ EDILIZIE:**
 - chiusura dell'originario terrazzino sul prospetto posteriore, in corrispondenza dell'attuale ripostiglio
 - diversa distribuzione interna;
 - vano ripostiglio / deposito al piano seminterrato non riportato nelle piante architettoniche originarie (fermo restando l'esistenza delle superfici e del volume seminterrato: v. sezione trasversale di cui all'allegato 4.2.1).

PARAGRAFO 3.7 - STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: A

Alloggio al primo piano (sopra il rialzato), oltre ad un vano ripostiglio/deposito seminterrato, ubicato nel Comune di Matera in Viale Ludovico Ariosto n. 5.

Occupati da uno dei due debitori, cioè ... OMISSIS ...

PARAGRAFO 3.8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla relazione notarile in atti non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

Dalla relazione notarile in atti risultano:

Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn. ... OMISSIS ... in data ... OMISSIS ..., a seguito di atto notarile Notaio ... OMISSIS ... di Matera dell'11 luglio 2007, numero di repertorio ... OMISSIS ..., Importo Totale Euro 100.000,00, Importo Capitale Euro 50.000,00, durata 15 anni, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bari, codice fiscale 01959720549, per 1/1, contro ... OMISSIS ... proprietà per 11/24, e ... OMISSIS ... proprietà per 13/24, gravante sugli immobili oggetto di questa procedura di esecuzione immobiliare.

Trascrizioni:

Nota di trascrizione nn. ... OMISSIS ... del 08.07.2022 del **Verbale di pignoramento immobili** a seguito di atto giudiziario UNEP TRIBUNALE DI MATERA del 21.06.2022, numero di repertorio ... OMISSIS ..., a favore della BANCA POPOLARE DI BARI SPA con sede Bari, codice fiscale 00254030729, per 1/1, contro ... OMISSIS ... proprietà per 11/24, e ... OMISSIS ... proprietà per 13/24, gravante sugli immobili oggetto di questa procedura di esecuzione immobiliare.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

assegnazione della casa coniugale a ... OMISSIS ...

All'uopo si precisa che nella Sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio fra ... OMISSIS ... e ... OMISSIS ... (Sentenza del Tribunale di Matera n. ... OMISSIS ..., pubblicata il ... OMISSIS ... – RG n. ... OMISSIS ... – N. Cron. ... OMISSIS ...) – (cfr. allegato 7.1) risultano richiamate le condizioni di un accordo depositato all'udienza del 12.06.2018 (cfr. allegato 7.2).

Per quanto d'interesse, tale accordo prevede quanto segue:

- l'assegnazione della casa coniugale a ... OMISSIS ...;
- l'obbligo, per il sig. ... OMISSIS ..., di cedere, con separato atto notarile, in favore della sig.ra ... OMISSIS ..., la propria quota di proprietà (pari al 10%) dell'immobile adibito a residenza coniugale (cioè l'alloggio pignorato).

Ad oggi, tale atto notarile non risulta essere stato effettuato.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessun aggiornamento per quanto attiene la documentazione ipotecaria.

Circa la documentazione catastale, dovranno essere inserite in catasto le planimetrie sia dell'alloggio [nella quale, successivamente alla rimozione dell'abuso edilizio (consistente nel ripristino del terrazzino posteriore originario), sarà riportata la nuova distribuzione interna] sia del vano seminterrato (attualmente mancanti).

Misure Penali: Non risultano

PARAGRAFO 3.9 - VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Identificativo corpo: A

Non ricade su suolo demaniale

PARAGRAFO 3.10 - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Identificativo corpo: A

Non sussistono pesi od oneri di altro tipo

PARAGRAFO 3.11 - INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Identificativo corpo: A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificate

Spese ordinarie condominiali annue: circa 160,00 euro

Spese condominiali scadute alla data della perizia: Non specificate

Avvertenze ulteriori: Nessuna

PARAGRAFO 3.12 - VALUTAZIONE DEI BENI

Identificativo corpo: A

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato è stata determinata analiticamente nell'allegato 6 (a cui si rinvia) come nel seguito sintetizzata.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA (v. elaborati grafici allegati sub 5.1 e 5.2).
alloggio (compreso il balcone a sbalzo) e **rip. / deposito seminterrato**, compresa la riduzione per il ripristino del terrazzino originario al primo piano:

Superficie Commerciale: SC = 92,59 mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

3.12.1 - Criterio di stima:

Valore di mercato all'attualità determinato con il metodo comparativo indiretto.

3.12.2 - Fonti di informazione e valori di mercato unitari

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (v. allegato 2.3).

Parametri medi di zona per la destinazione d'uso residenziale:

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: semicentrale del Comune di Matera

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato unitario min (€/mq): 1.150,00

Valore di mercato unitario max (€/mq): 1.650,00

Considerate le condizioni dell'immobile, nonché le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si assume un valore di mercato unitario pari alla media dei valori precedenti, e cioè:

$$VMu = (1.150,00 + 1.650,00) / 2 = \mathbf{1.400,00 \text{ €/mq}}$$

3.12.3 - Valutazione dell'unico corpo A

Per quanto dianzi riportato, il più probabile valore di mercato complessivo all'attualità dell'unico Lotto 1 (costituito dal corpo A con l'accessorio A1), al netto delle decurtazioni di cui al seguito, è quindi pari a:

$$\text{Superficie Lorda} \times \text{Valore di Mercato unitario} = \text{mq } 92,59 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 129.631,25}$$

3.12.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

a) Spese per regolarizzazione edilizia

Nel precedente paragrafo 3.6 sono state descritte le difformità edilizie del compendio pignorato, per la cui sanatoria occorre portare in conto i seguenti costi (v. allegato 6):

1. Lavori per la demolizione del tomagno di chiusura abusivo (compresi il trasporto ed il conferimento in discarica) e ripristino dell'autorizzato (arretramento tomagno) e rifiniture conseguenti (v. allegato 5.2): **€ 10.000,00.**

2. Ulteriori somme necessarie (costi pratica edilizia, spese tecniche ed IVA): **€ 2.830,00**

b) Spese per regolarizzazione catastale

Trattasi dell'inserimento delle planimetrie catastali mancanti, nelle quali saranno riportate sia la diversa distribuzione interna che l'arretramento del tomagno di chiusura del ripostiglio (v. allegato 6): **€ 700,00**

c) Costi di cancellazione oneri e formalità

Per cancellazione del pignoramento (v. allegato 6):

$$- \text{imposta ipotecaria} + \text{imposta di bollo} + \text{tassa ipotecaria} = \text{€ } 200 + \text{€ } 59 + \text{€ } 35 = \mathbf{\text{€ } 294,00}$$

3.12.5 - Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del compendio immobiliare pignorato, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova (v. allegato 6):

$$\mathbf{\text{€ } 129.631,25 - (\text{€ } 10.000,00 + \text{€ } 2.830,00 + \text{€ } 700,00 + \text{€ } 294,00) = \text{€ } 116.101,25}$$

Arrotondato ad EURO 116.000,00 in cifra tonda

PARAGRAFO 3.13 - VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

Trattandosi di immobili in proprietà esclusiva dei debitori, non esistono quote in comproprietà.

PARAGRAFO 3.14 - ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dalla Sentenza del Tribunale di Matera n. ... **OMISSIS** ... (pubblicata il ... **OMISSIS** ... – RG n. ... **OMISSIS** ... – N. Cron. ... **OMISSIS** ...) - di cui all'allegato 7.1 - risulta la cessazione degli effetti civili del matrimonio fra ... **OMISSIS** ... e ... **OMISSIS** ...

Data generazione: 01-03-2024

L'Esperto alla stima
INGEGNERE ROBERTO BOLETTIERI

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1 - **COMUNICAZIONI E SOPRALLUOGHI**
 - 1.1 – Comunicazioni inizio operazioni peritali al creditore procedente (19.10.2023 e 6.11.2023)
 - 1.2 – Comunicazione inizio operazioni peritali ai debitori eseguiti (6.11.2023)
 - 1.3 – Verbale di accesso (10.11.2023)

- 2 - **DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE**
 - 2.1 – Stralcio di mappa
 - 2.2 – Visura ptc. 754, subalterno 15, del foglio 71
 - 2.3 – Agenzia delle Entrate – Quotazioni immobiliari – 1° semestre 2023

- 3 - **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
 - 3.1 – Fotografie esterne
 - 3.2 – Fotografie interne

- 4 - **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**
 - 4.1 – Destinazione Urbanistica
 - 4.1.1 – Regolamento urbanistico (stralcio)
 - 4.1.2 - Certificato di Destinazione Urbanistica
 - 4.2 – Documentazione reperita presso l'Archivio di Stato di Matera (stralcio)
 - 4.2.1 - Elaborati grafici (planimetria, piante, prospetti e sezione)
 - 4.2.2 - Certificato di collaudo (14.04.1959) e relativa approvazione (08.07.1959)
 - 4.3 – Documentazione reperita con accesso agli atti presso il Comune di Matera (stralcio)
 - 4.3.1 - Permesso di costruire prot. n. ... OMISSIS ... del ... OMISSIS ...
 - 4.3.2 - Elaborati di progetto
 - 4.3.2.1 - Relazione descrittiva
 - 4.3.2.2 - Pianta e prospetto - stato di fatto
 - 4.3.2.3 - Pianta, prospetto, sezione e particolari costruttivi - progetto

- 5 - **ELABORATI GRAFICI**
 - 5.1 – Pianta dell'appartamento attuale (piano primo oltre il rialzato) e Pianta del deposito seminterrato
 - 5.2 – Pianta di dettaglio dell'appartamento (zona ripostiglio) con ripristino della sagoma autorizzata

- 6 - **STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO**

- 7 - **ULTERIORE DOCUMENTAZIONE D'INTERESSE**
 - 7.1 – Sentenza del Tribunale di Matera n. ... OMISSIS ... (pubblicata il ... OMISSIS ... – RG n. ... OMISSIS ... – N. Cron. ... OMISSIS ...) di cessazione degli effetti civili del matrimonio fra ... OMISSIS ... e ... OMISSIS ...
 - 7.2 – Verbale di udienza del 04.07.2018 (RG n. ... OMISSIS ...)
 - 7.3 – Certificato di residenza del sig. ... OMISSIS ...