
Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **12/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2025 ore 09:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Patrizia BERLOCO**

Custode Giudiziario: **Avv. Adelaide GAGLIARDI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico - abitazione in Marconia

Esperto alla stima: ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA
Codice fiscale: DLELSN70E12A662R
Studio in: VIA ANNIBALE DI FRANCIA 3 - MATERA
Email: alessandrodelia@libero.it
Pec: alessandro.delia@archiworldpec.it



PREMESSA

La presente relazione è costituita da 24 pagine dattiloscritte e 31 allegati. Il rapporto di valutazione riguarda un unico lotto di vendita.

Con questo deposito lo scrivente Esperto della stima ritiene di aver risposto ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Nei modi e nei tempi consentiti dal G.E., il 26/11/2024, l'Esperto ha trasmesso la perizia completa di allegati in copia cartacea per raccomandata a.r. ai debitori ed in copia telematica al creditore procedente ed al creditore intervenuto, nonché al custode giudiziario per conoscenza (**All. 32**). Le copie cartacee inviate ai debitori risultano consegnate (**All. 33**). Ad oggi non sono pervenute osservazioni.

Si richiama che la prossima udienza è stata fissata per il giorno 11/02/2025 alle ore 09:40, in modalità di trattazione scritta.



Beni in **Pisticci (MT)**
Frazione **Marconia**
via **lcco da Taranto n.4**

Lotto unico - abitazione

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

E' nel Fascicolo una relazione notarile ispettiva ultraventennale sull'immobile pignorato del 19/04/2024 prodotta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia per conto del Creditore. L'Esperto ha effettuato visure catastali aggiornate e storiche ed ha acquisito copia autentica dall'Archivio Notarile di Matera dell'ultimo atto traslativo inter vivos dell'immobile pignorato (**All. 31**).

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

Trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:

Atto di compravendita trascritto il 20/01/2006 ai nn. 558/423 RR. II. MT (**All. 31**);

Accettazione tacita di eredità apertasi il 03/03/2005, trascritta il 22/01/2019 ai nn. 722/543 RR. II. MT a seguito di atto notarile pubblico del 16/01/2006;

Certificato di denunciata successione apertasi il 03/03/2005, trascritta il 23/11/2005 ai nn. 10296/7076 RR. II. MT;

Accettazione tacita di eredità apertasi il 20/06/1983, trascritta il 22/01/2019 ai nn. 721/542 RR. II. MT a seguito di atto notarile pubblico del 16/01/2006;

Certificato di denunciata successione apertasi il 20/06/1983, trascritta il 05/01/2006 ai nn. 109/73 RR. II. MT.

QUESITO N.1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: Unico.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Marconia, via lcco da Taranto, 4

Note: Alloggio con ingresso indipendente in stabile quadrifamiliare con accesso da strada privata.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale OMISSIS.

Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: comunione di beni - Data Matrimonio: 18-12-1993.

Ulteriori informazioni sul debitore: con provvedimento del Tribunale di Matera in data 21/01/2016 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi (**All. 22**).



Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS.
 Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: comunione di beni - Data Matrimonio: 18-12-1993.
 Ulteriori informazioni sul debitore: con provvedimento del Tribunale di Matera in data 21/01/2016
 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi **(All. 22)**.

*Note: il diritto riguarda un bene pervenuto in comunione di beni per atto di compravendita trascritto
 il 20-01-2006 ai nn 558/423 RR. II. MT.*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS: proprietà per 1/2; OMISSIS: proprietà per 1/2;

Catasto Fabbricati Comune di Pisticci, foglio 35, particella 966, subalterno 2,

Indirizzo: via Icco di Taranto, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani,
 superficie Totale: 63mq; Totale escluse aree scoperte: 63mq, rendita € 130,15 **(All. 12)**.

Derivante da: costituzione del 31/12/1992 dall'ente urbano di 215mq proveniente da tipo mappale
 del 09/11/1992, derivante dal frazionamento dell'area del precedente fabbricato rurale di cui al CT
 fg.35 p.la 966 **(All. 18)**, così risultante all'impianto meccanografico del 21/06/1976, proveniente da
 frazionamento del 09/10/1974 del fabbricato rurale di 1440mq nella partita n.17501 del Catasto
 Terreni di Pisticci fg. 35 p.la 945, così proveniente dalla partita n. 17222, così caricato il 01/12/1973
 dalla partita n. 17084, così caricato il 08/05/1973 dalla partita n. 14740, così caricato il 27/04/1965
 dalla partita n. 14601, così caricato dall'impianto sulla partita n. 775 **(All. 20)**.

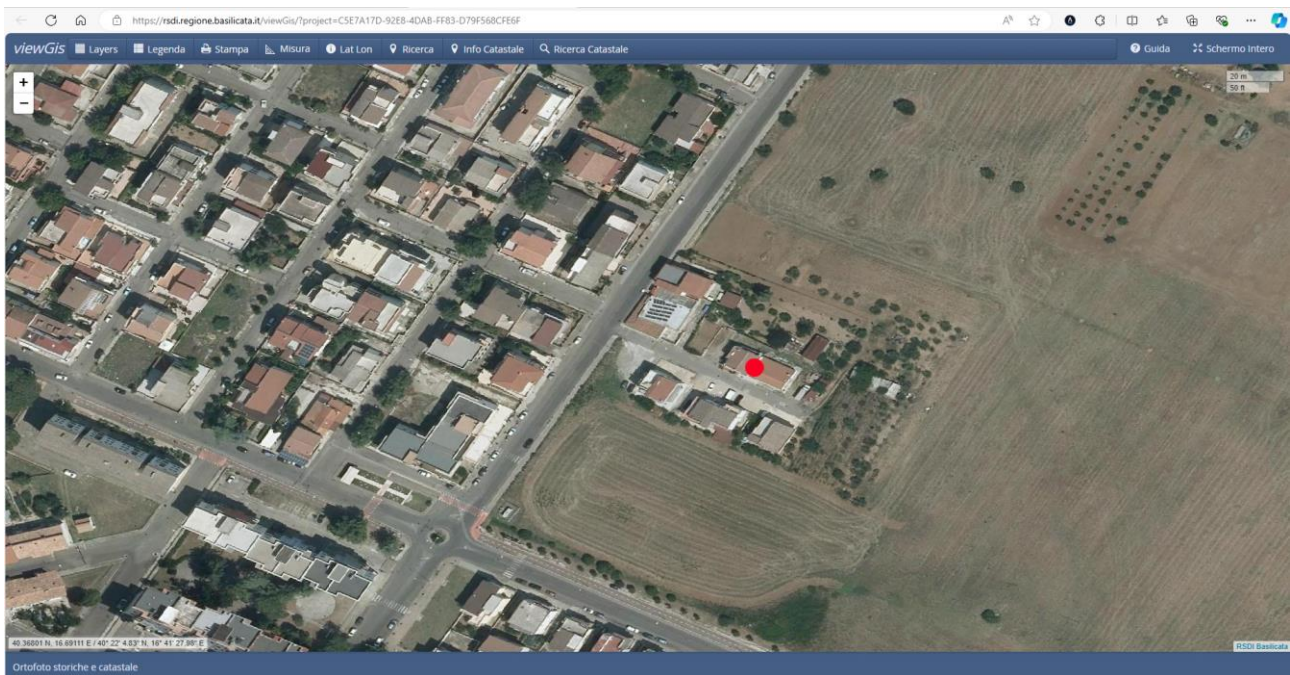
**Millesimi di proprietà di parti comuni: quota di 864/3456 della comproprietà indivisa della corte
 circostante, superficie di 1.195mq, censita al CT fg.35 p.la 945 **(All. 19)**.**

Confini: L'immobile affaccia sul lato di ingresso e su quello opposto con corte comune (p.la 945),
 tratto privato di via Icco di Taranto, per un lato con p.la 966 sub.1 intestata a Florio A., per un lato
 con p.la 966 sub.7 intestata a Druda N. **(All. 16)**.

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

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





individuazione Lotto su ortofoto

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **unico**

Abitazione di 56 mq al piano terra di uno stabile plurifamiliare a due piani, sita al centro di una corte condominiale sul prolungamento di via Icco di Taranto nella frazione di Marconia. L'immobile affaccia su due lati opposti, ha ingresso indipendente e si compone di una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno ed un ripostiglio (**All. 5**). Il fabbricato deriva da una tipica costruzione rurale, originariamente circondata da terreni agricoli ma ormai raggiunta dall'espansione urbana ancora non completata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS.

Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: comunione di beni - Data Matrimonio: 18-12-1993.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS.

Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: comunione di beni - Data Matrimonio: 18-12-1993.

Ulteriori informazioni sul debitore: con provvedimento del Tribunale di Matera in data 21/01/2016 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi (**All. 22**).

Superficie complessiva di circa mq **56,00**

E' posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito probabilmente alla metà del secolo scorso.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2006 (manutenzione straordinaria, adeguamento impianti).

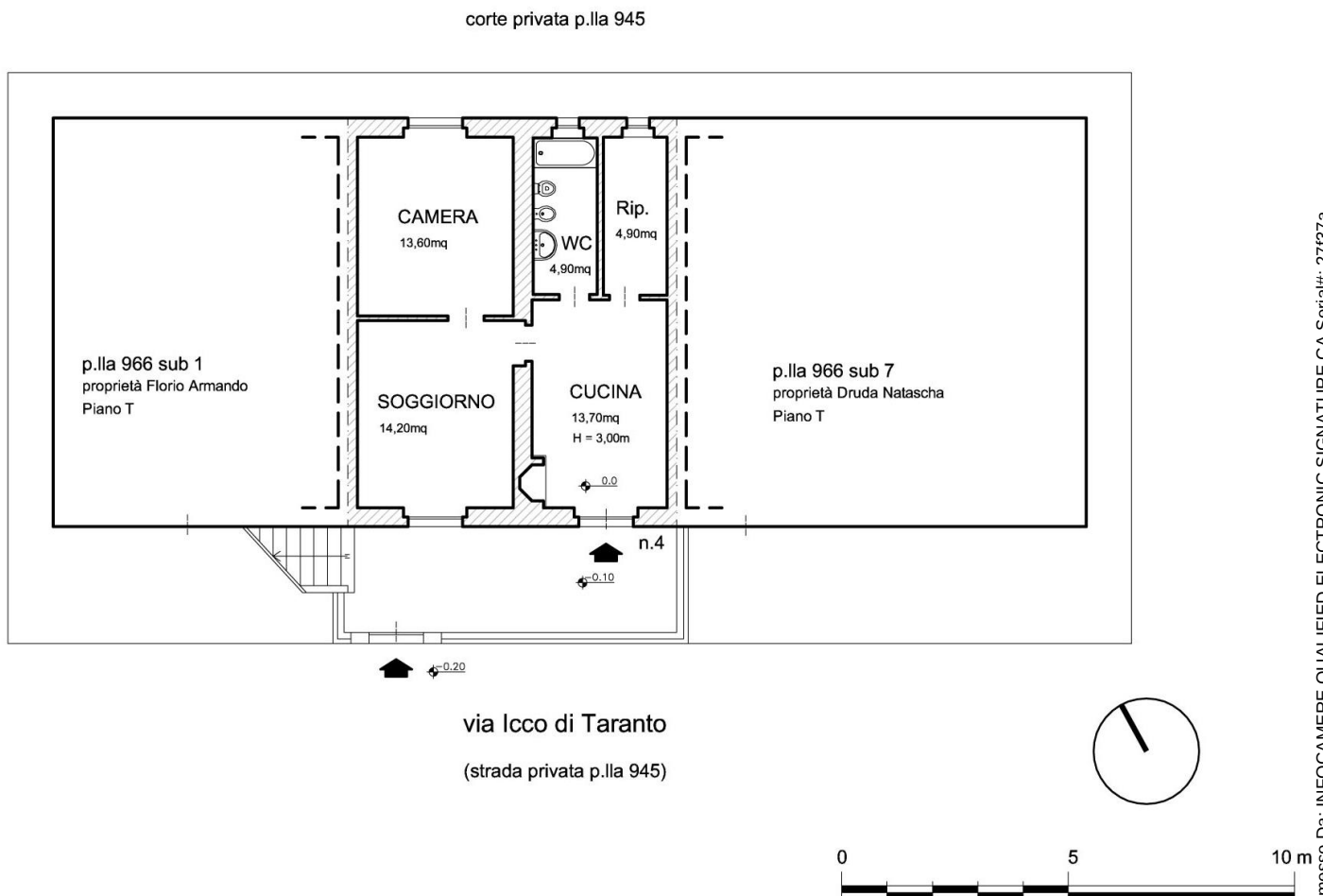


L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

il fabbricato ha caratteristiche popolari e appare in condizioni sufficienti di manutenzione. L'alloggio è di piccola taglia, con una distribuzione semplice degli ambienti, tutti direttamente aeroilluminati, con esposizione principale a sudest. La struttura in muratura portante comporta alcune limitazioni ad eventuali modifiche distributive, tuttavia essa appare in buono stato e non sono stati rilevati significativi quadri fessurativi o infiltrativi. Molte finiture sono datate, gli infissi risalgono all'epoca della costruzione e il portone d'ingresso è vetusto, i rivestimenti ed i sanitari non sono quelli originari, le persiane sono state rinnovate più di recente. La dotazione di servizi ed impianti ha caratteristiche di edilizia economica, sono attivi ed autonomi tutti gli allacciamenti alle reti pubbliche, l'impianto elettrico è stato rinnovato. Manca la certificazione energetica, non sono state esibite certificazioni per gli impianti e di agibilità. Esternamente la costruzione si presenta in condizioni sufficienti, nell'area condominiale adiacente sono state realizzate delle superfetazioni con pavimentazioni e recinzioni arbitrarie, non aventi comunque caratteri di pertinenza esclusiva dell'immobile.



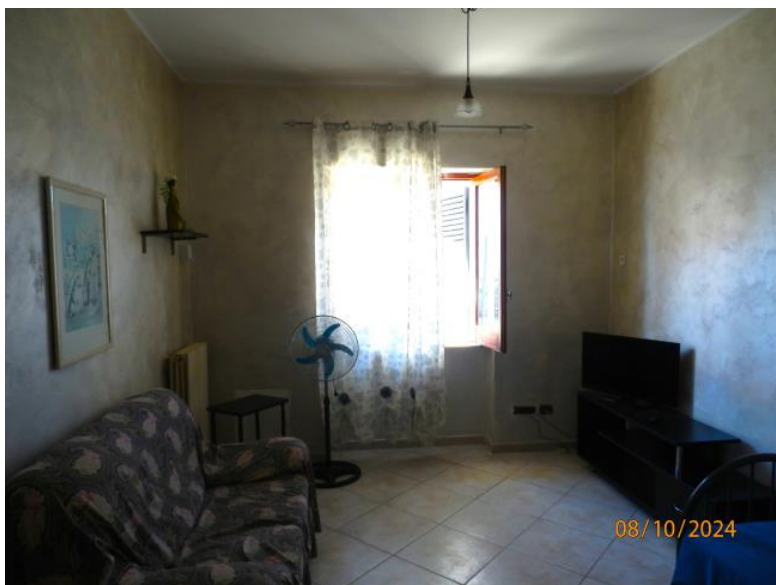
pianta stato attuale rilevato del LOTTO (All. 5)



vista esterna lato d'ingresso



cucina



Soggiorno





camera



Bagno



stabile di appartenenza



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde
Solai	tipologia: laterocemento - condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura - condizioni: sufficienti <i>Note: considerata la tecnica ed il periodo di costruzione, la struttura non è adeguata dal punto di vista della normativa antisismica (NTC 2018).</i>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente - materiale: legno protezione: persiane - materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti <i>Note: Gli infissi sono sia a doppia anta o singola con monovetro, piuttosto vecchi. Le persiane sono in buono stato di conservazione però mancano a protezione dei locali di servizio.</i>
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto - condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni - coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres con battiscopa - condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno massello accessori: portoncino esterno in alluminio e vetro - condizioni: scarse <i>Note: il portone in legno è vetusto.</i>
Rivestimento	ubicazione: stanze - materiale: intonaco civile - condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina -materiale: piastrelle di ceramica -condizioni: buone <i>Note: rivestimento fino a h 2,35m del lato cucina.</i>
Rivestimento	ubicazione: bagno -materiale: piastrelle di ceramica -condizioni: buone <i>Note: ceramica con decori.</i>
Rivestimento	ubicazione: esterno - materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente alla zoccolatura della parete sul lato d'ingresso.</i>

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: sufficienti - conformità: da collaudare <i>Note: L'impianto è stato rifatto circa 20 anni fa, è dotato di differenziale, salvavita e sezionamento.</i>
-----------	---



Fognatura	tipologia: mista - recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente - condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione
Gas	tipologia: con tubazioni a vista - alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro - condizioni: sufficienti conformità: da collaudare <i>Note: non è stata presentata la dichiarazione di conformità (D.M. 37/2008)</i>
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti - conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione <i>Note: non è stata presentata la dichiarazione di conformità (D.M. 37/2008)</i>
Telefonico	tipologia: sottotraccia - condizioni: sufficienti conformità: da collaudare <i>Note: non è stata presentata la dichiarazione di conformità (D.M. 37/2008)</i>
Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati - diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti - conformità: da collaudare <i>Note: non è stata presentata la dichiarazione di conformità (D.M. 37/2008)</i>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<i>Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni. L'impianto è funzionante e sembra rispettare i requisiti minimi di sicurezza. La dichiarazione di rispondenza di cui al D.M. 37/2008 potrà essere rilasciata da un tecnico abilitato o ditta qualificata a seguito di verifiche più approfondite.</i>

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	attivo
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	fornitura da rete a metano con caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni. La dichiarazione di rispondenza di cui al D.M. 37/2008 potrà essere rilasciata da un tecnico abilitato o ditta qualificata a seguito di verifiche più approfondite.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: quota di 1/4 della comproprietà indivisa della corte circostante il fabbricato, relitto stradale di superficie di 1.195mq, censito al CT fg.35 p.la 945 (**All. 19**).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La proprietà indivisa di 1/4 della corte circostante il fabbricato deriva dall'atto di divisione trascritto a Matera l'11/06/1974 ai nn. 4328/3789.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In caso di procedura esecutiva non sorge l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii. Nel caso specifico sarebbe comunque necessario procedere preventivamente alla regolarizzazione edilizia dell'immobile che prevedrebbe anche dichiarazione di rispondenza degli impianti, considerando che non sono state esibite loro certificazioni.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n.1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).



QUESITO N. 3**PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO****Identificativo corpo: Unico.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Marconia, via Icco da Taranto, 4***Note: Alloggio semi-indipendente in stabile quadrifamiliare con accesso da strada privata.***Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

*Note: il diritto riguarda un bene pervenuto in comunione di beni per atto di compravendita trascritto il 20-01-2006 ai nn 558/423 RR. II. MT.***Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS (cf OMISSIS): proprietà per 1/2; OMISSIS (cf OMISSIS): proprietà per 1/2;**Catasto Fabbricati Comune di Pisticci, foglio 35, particella 966, subalterno 2,**

Indirizzo: via Icco di Taranto, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 63mq; Totale escluse aree scoperte: 63mq, rendita € 130,15;

Derivante da: costituzione del 31/12/1992 dall'ente urbano di 215mq proveniente da tipo mappale del 09/11/1992, derivante dal frazionamento dell'area del precedente fabbricato rurale di cui al CT fg.35 p.IIIa 966 (**All. 18**), così risultante all'impianto meccanografico del 21/06/1976, proveniente da frazionamento del 09/10/1974 del fabbricato rurale di 1440mq nella partita n.17501 del Catasto Terreni di Pisticci fg. 35 p.IIIa 945, così proveniente dalla partita n. 17222, così caricato il 01/12/1973 dalla partita n. 17084, così caricato il 08/05/1973 dalla partita n. 14740, così caricato il 27/04/1965 dalla partita n. 14601, così caricato dall'impianto sulla partita n. 775 (**All. 20**).Millesimi di proprietà di parti comuni: quota di 864/3456 della comproprietà indivisa della corte circostante, superficie di 1.195mq, censita al CT fg.35 p.IIIa 945 (**All. 19**).Confini: L'immobile affaccia sul lato di ingresso e su quello opposto con corte comune (p.IIIa 945), tratto privato di via Icco di Taranto, per un lato con p.IIIa 966 sub.1 intestata a Florio A., per un lato con p.IIIa 966 sub.7 intestata a Druda N. (**All. 16**).**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si****Conformità catastale:***Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:* incoerenza della planimetria catastale rispetto allo stato attuale con diminuzione della consistenza catastale, correzione dell'altezza interna dell'immobile (**All. 6**).*Regolarizzabili mediante:* pratica di aggiornamento DOCFA (**All. 7**).*Descrizione delle opere da sanare:* dovrà provvedersi all'aggiornamento catastale per variazione in seguito a presentazione di una migliore planimetria dell'immobile (**All. 8**).

Oneri di regolarizzazione:

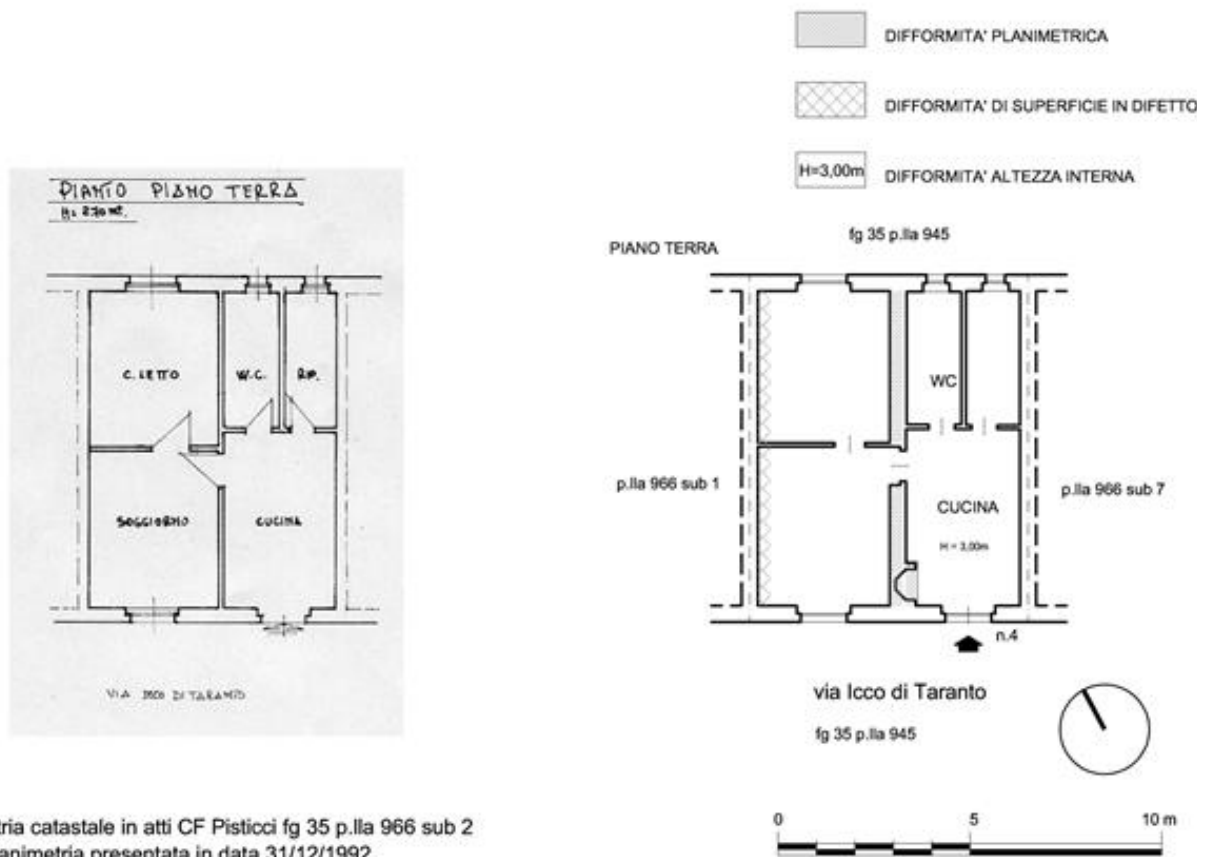
- 1) Spese tecniche professionali per redazione pratica aggiornamento catastale: € 300,00
- 2) Presentazione di variazione catastale (DOCFA): € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note: I suddetti oneri sono stimati nell'ambito di pratiche unitarie di regolarizzazione commerciale dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: L'Esperto ha verificato la conformità catastale della planimetria depositata (All. 6) con lo stato attuale rilevato (All. 5). La difformità nello spessore del muro interno comporta variazioni di superficie, classamento e rendita catastale. L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCFA (All. 7).

LOTTO 1 - CORPO UNICO - VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Planimetria catastale in atti CF Pisticci fg 35 p.lla 966 sub 2
ultima planimetria presentata in data 31/12/1992

Verifica della conformità catastale (All. 6)

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

Dati catastali: OMISSIS (cf OMISSIS): proprietà per 1/2; OMISSIS (cf OMISSIS): proprietà per 1/2;

Catasto Fabbricati Comune di Pisticci, foglio 35, particella 966, subalterno 2,

Indirizzo: via Icco di Taranto, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 63mq; Totale escluse aree scoperte: 63mq, rendita € 130,15;

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
- 1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

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

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

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

L'Esperto ha verificato la conformità catastale della planimetria depositata (All. 6) con lo stato attuale rilevato (All. 5). La difformità nello spessore del muro interno comporta variazioni di superficie, classamento e rendita catastale. L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCFA (All. 7).

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Non sono stati presentati certificazioni o dichiarazioni di conformità degli impianti.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 ma è stato sottoposto intorno al 2006 a interventi di manutenzione straordinaria non denunciati, regolarizzabili mediante CILA in sanatoria ex art.6-bis DPR 380/01.

QUESITO n. 5:**PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE
AL BENE PIGNORATO****Titolare/Proprietario:**

OMISSIS (cf OMISSIS), proprietà per 1/1. **Proprietaria ante ventennio al 20/06/1983**, in forza di atto di divisione - a rogito di notaio Eugenio Laporta in Pisticci, in data 29/05/1974, ai nn. 12389; registrato a Potenza, in data 03/06/1974, ai nn. 431; trascritto a Matera, in data 11/06/1974, ai nn. 4328/3789.

Note: divisione del fabbricato rurale censito al Catasto di Pisticci, località Salice, fg. 35 p.lla 945 di 14 are e 40 centiare, con attribuzione a OMISSIS della piena proprietà dell'immobile fg.35



p.lla 966 sub 2 e della proprietà di 1/4 della corte comune fg.35 p.lla 945 frazionata di 12 are e 25 centiare (**All. 12**).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS proprietà per 4/6; OMISSIS proprietà per 1/6; OMISSIS proprietà per 1/6. **Proprietari ante ventennio al 03/03/2005**, in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registry immobiliari: SI; registrato a Pisticci, in data 26/09/2005, ai nn. 215/vol. 204; trascritto a Matera, in data 05/01/2006, ai nn. 109/73.

Note: accettazione tacita di eredità devoluta in forza di legge, trascritta a Matera in data 22/01/2019 ai nn. 721/542 a seguito di atto per Notaio Eugenio Laporta del 16/01/2006 in Pisticci Rep. n. 43343 contro l'eredità di OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS proprietà per 1/2; OMISSIS proprietà per 1/2. **Proprietari dal 03/03/2005 al 16/01/2006**, in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pisticci, in data 26/09/2005, ai nn. 216/vol. 204; trascritto a Matera, in data 23/11/2005, ai nn. 10296/7076.

Note: accettazione tacita di eredità devoluta in forza di legge, trascritta a Matera in data 22/01/2019 ai nn. 722/542 a seguito di atto per Notaio Eugenio Laporta del 16/01/2006 in Pisticci Rep. n. 43343 contro l'eredità di OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS proprietà per 1/2; OMISSIS. **Attuali proprietari**, in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Eugenio Laporta in Pisticci, in data 16/01/2006, ai nn. 43343/14046; registrato a Pisticci, in data 17/01/2006, ai nn. 53/1T; trascritto a Matera, in data 20/01/2006, ai nn. 558/423.

Note: acquisto in regime di comunione legale di prima casa distinta in CF di Pisticci fg 35 p.lla 966 sub 2, con i diritti di comproprietà pari ad 1/4 indiviso della corte annessa di are 14 centiare 40 (reliitto stradale fg 35 p.lla 945).

QUESITO N. 6

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Non è stata rilevata alcuna pratica edilizia d'interesse negli archivi tecnici comunali. E' stato richiesto un accesso agli atti tecnico-amministrativi del Settore Urbanistica del Comune di Pisticci, fornendo tutti i dati a disposizione del fascicolo e delle ispezioni effettuate dal CTU (**All. 28**). Non sono state rilevate pratiche edilizie relative al fabbricato (**All. 29**), tuttavia le informazioni estratte dalla relazione notarile rimandano ad una divisione dell'edificio del 29/05/1974 ed in Catasto è attestata la presenza del fabbricato rurale originario sicuramente dal 27/04/1965 ma con molta probabilità da ancor prima (**All. 20**), come confermato anche dall'esame tipologico del costruito e di alcune componenti rilevate in sopralluogo. Si conclude quindi che il fabbricato sia stata realizzato in data antecedente al 01/09/1967, pertanto la legittimità della sua costruzione non necessita di titolo abilitativo edilizio.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rinnovamento ed integrazione degli impianti e di alcune finiture interne ed esterne dell'immobile, assenza di certificato di agibilità.



Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ex art.6-bis DPR 380/01.

Descrizione delle opere da sanare: interventi di manutenzione straordinaria (art 3 co. 1 lett. b DPR 380/01).

Oneri di regolarizzazione:

- 1) sanzione pecuniaria (art. 6-bis co.5 DPR 380/01): € 1.000,00
- 2) presentazione CILA (diritti segreteria): € 30,00
- 3) Spese tecniche professionali (pratica edilizia e paesaggistica, verifica idoneità statica, dichiarazioni di rispondenza/conformità impianti, APE, SCAGI) : € 2.800,00
- 4) SCAGI (diritti segreteria): € 100,00

Oneri Totali: **€ 3.930,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Variante di Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.P.R.G. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	C 167
Norme tecniche di attuazione:	Comprensori destinati all'Edilizia Economica e Popolare (Art. 22 delle NTA della variante del PRG, integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n. 4219 del 03/07/1990, adeguamento ai sensi della L.R. n. 19/99).
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 39 del 27/12/2023
Zona omogenea:	C 167 del PRG previgente
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto consolidato (Art. 29 delle NTA): Comprende alcune zone B del PRG pre-vigente e le aree già edificate dei Piani di Zona del PEEP: zone che presentano un disegno preordinato o, comunque una tipomorfologia da considerarsi stabilizzata. Regime d'uso - sono confermati comunque gli usi legittimamente esistenti; - sono consentiti cambi di destinazione da uso residenziale a uso di servizio e viceversa, nonché da uso residenziale o di servizio a uso commerciale ai soli piani terreni. Regime d'intervento - intervento diretto; - nell'edilizia esistente sono consentiti gli interventi di Manutenzione e Recupero Edilizio senza aumento di volume; - non è consentita nuova edificazione, salvo quella destinata al completamento del PEEP, a parcheggio pertinenziale coperto o, previo accordo con il Comune, a parcheggio pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI



Se sì, di che tipo?	difformità di prospetto rispetto all'assentito.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	previsione di una procedura di regolarizzazione paesaggistica e urbanistica.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	secondo il piano di zona 167
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ricade nel Tessuto consolidato del RU di cui ai Tessuti di recente formazione a prevalente uso residenziale dell'Ambito urbano di Marconia (All. 30) .
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Tutta l'area comunale è sottoposta a vincolo paesaggistico ex artt. 136 e 157 D.Lgs. 42/2004, art 5 L.R. n. 50/93.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati effettuati senza titolo dei lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile sia interni che esterni, in zona con vincolo paesaggistico pregresso.

Regolarizzabili mediante: accertamento di compatibilità paesaggistica delle variazioni di prospetto

Descrizione delle opere da sanare: applicazione di persiane in ferro e di doppio infisso avanti al portone di ingresso, zoccolatura di rivestimento h. 1,00 m con mattonelle sul prospetto.

Oneri di regolarizzazione:

- 1) istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica (diritti di segreteria): € 50,00
- 2) sanzione stimata ex art.167 comma 5 del D.Lgs 42/2004: € 516,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 566,00**

Note: La sanzione ex art. 167 comma 5 del D.Lgs 42/2004 è determinata da apposita perizia di stima dell'Ufficio che tutela il vincolo. La sanzione è commisurata al danno paesaggistico relativo alla modifica di prospetto che qui si stima di entità minima. L'accertamento potrebbe riguardare anche la realizzazione della recinzione e del cancelletto anteposti all'ingresso, che sono abusive ma riguardano la proprietà condominiale della corte, fg.35 p.lla 945 non riportato nella trascrizione del pignoramento. L'ammontare delle spese tecniche e professionali è cumulo nella stima dei costi della pratica di sanatoria urbanistica del fabbricato, in un'ottica di risparmio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Note generali sulla conformità: Ai fini dimostrativi dello stato legittimo dell'immobile dopo il 1942 secondo quanto previsto dall'art. 9-bis del d.P.R. n.280/2001, è stato ravvisato in loco che più recenti interventi edilizi hanno interessato il bene. Si tratta di interventi di ristrutturazione parziale, risalenti all'incirca a venti anni fa, all'epoca dell'acquisto dell'immobile da parte degli odierni esecutari (assenti al sopralluogo) che hanno effettuato lavori subordinati all'acquisizione di un titolo edilizio. L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria e preliminare per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato.



QUESITO N. 7:

INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: OMISSIS (All. 24).

QUESITO N. 8

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 90.000;

Importo capitale: € 50.000;

A rogito di notaio Eugenio Laporta in Pisticci in data 16/01/2006 ai nn. 43344/14047;

Registrato a Pisticci in data 23/01/2006 ai nn. 39/1; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/01/2006 ai nn. 559/111;

Note: immobile costituito in ipoteca con rispettive ragioni, accessioni e pertinenze: casa di abitazione composta di tre vani e accessori a piano terra, confinante con corte comune per due lati e via Icco di Taranto alla frazione Marconia del Comune di Pisticci, distinta in Catasto al fg. 35 p.lla 966 sub 2.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento esecutivo;

Importo ipoteca: € 52.066,76;

Importo capitale: € 26.033,38;

A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 13/09/2017 ai nn. 953/6717;

Iscritto/trascritto a Matera in data 13/09/2017 ai nn. 7614/884;

Note: ipoteca avente per oggetto l'immobile pignorato + altro.



Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: atto di pignoramento immobiliare;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data 03/05/2017 ai nn. 713 iscritto/trascritto a Matera in data 19/05/2017 ai nn. 4217/3377;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: atto di pignoramento immobiliare;

A rogito di UNEP Corte d'Appello di Matera in data 15/03/2024 ai nn. 432 iscritto/trascritto a Matera in data 17/04/2024 ai nn. 3998/3187;

Note: il pignoramento dell'immobile fg 36 p.lla 966 sub 2 si intende esteso a tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessori, con tutti i diritti e quant'altro esiste attualmente o in seguito vi sia stato introdotto e/o stato costruito e che sia ritenuto immobile ai sensi di legge.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il suolo su cui insiste il fabbricato non ricade su suolo demaniale. Deriva da partita catastale di terreno n. 14.691 concessa in livello dal Comune di Pisticci ed affrancata con atto n.749 del 02/09/1967 del Segretario Comunale, registrato a Pisticci il 28/09/1967 al n. 816 (**All. 20**).

QUESITO N. 10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano altri pesi ed oneri sull'immobile.

QUESITO n. 11

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: è stata dimostrata solo la spesa annua da rete elettrica: €366,98.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Non è stata dichiarata la costituzione formale di un condominio.

Avvertenze ulteriori: non sono state dichiarate altre cause in corso.



QUESITO N. 12
PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Identificativo corpo: Unico
Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall’attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali (All. 9).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e a servizio diretto	sup lorda di pavi- mento	56,00	1,00	56,00
		56,00		56,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d’uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2- 2023
Zona: Pisticci/zona E3/Suburbana
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 570
Valore di mercato max(€/mq): 870

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:
La valutazione del prezzo di mercato è stata effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sulla comparazione tra caratteristiche tecnico-economiche e dati immobiliari rilevati con aggiustamenti dovuti ai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari confrontate (All. 11- Market Comparison Approach); il secondo di basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo (All. 10- stima sintetica). I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell’analisi seguita. Si è ritenuto di escludere una stima reddituale per la mancanza di dati certi circa la redditività degli immobili e perché è un metodo meno attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate.



Fonti di informazione:

Catasto di Matera;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
Ufficio tecnico di Pisticci;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare locale
O.M.I. della provincia di Matera - 2° semestre 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato zona suburbana
E3 per fabbricati a destinazione d'uso residenziale
Abitazioni civili in stato conservativo usato normale €1050,00/mq;
Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €720,00/mq;

Altre fonti di informazione: archivio notarile di Matera, siti internet specializzati, analisi offerte
pubblicizzate, volumi di vendita.

Valutazione corpo Unico

Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (All. 10): € 34.272,00
Market Comparison Approach (All. 11): € 38.000,00

I valori restituiti dai due metodi di valorizzazione adottati non sono molto distanziati, tanto
suggerisce di assumere come valore stimato dell’immobile una media ponderata tra i due metodi
con peso prevalente al Market Comparison Approach (MCA), un metodo di valutazione che segue
gli standards internazionali di valutazione immobiliare (IVS).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e a servizio diretto	56,00	€ 612,00	€ 34.272,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 30%)			€ 34.272,00
Market Comparison Approach (peso 70%)			€ 38.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo piena proprietà intero Lotto			€ 36.881,60
Valore complessivo diritto e quota intero Lotto			€ 36.881,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Abitazione di tipo popolare [A4]	mq 56,00	€ 36.881,60	€ 36.881,60
LOTTO 1	Totale	56,00	€ 36.881,60	€ 36.881,60

Valore ponderale complessivo approssimato (calcolato in quota e diritto): € 37.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 5.532,24



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.846,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 977,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.526,36

Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero" approssimato a €1.000 € 26.000,00

Regime fiscale della vendita

Ai fini IVA (e con riferimento agli adempimenti tributari collegati), il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).

QUESITO N. 13

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

L'immobile in vendita ha un unico ingresso, ha servizi autonomi ed adeguati ad un alloggio per un piccolo nucleo familiare. Si conclude che il lotto non è comodamente divisibile.

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

Le certificazioni anagrafiche e di stato civile estratte dagli Uffici demografici sono raccolte **dall'Allegato 22 all'Allegato 27**. I due debitori hanno contratto matrimonio in data 18-12-1993 in regime patrimoniale di comunione di beni. Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 21/01/2016 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi (**All. 22**).



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

1. Comunicazione del 24/09/2024 di inizio operazioni peritali con ricevuta di ritorno della debitrice di racc. a.r., notizia di giacenza di racc. a.r. per il debitore e consegna pec al creditore procedente ed al Custode;
2. **Processo verbale delle operazioni peritali di apertura dell'08/10/2024 – Sopralluogo n.1;**
3. **Documentazione fotografica – Lotto unico;**
4. **Localizzazione del Lotto di vendita (scheda dell'Esperto);**
5. **Lotto unico – pianta stato attuale rilevato (scheda dell'Esperto);**
6. **Lotto unico - verifica conformità catastale (scheda dell'Esperto);**
7. **Fac simile compilato dall'Esperto di documento Docfa di variazione catastale di CF Pisticci fg. 35, p.la 966 sub. 2 per migliore rappresentazione planimetrica;**
8. **Fac simile compilato dall'Esperto planimetria catastale di CF Pisticci fg. 35, p.la 966 sub. 2;**
9. **Descrizione tabellare del Lotto di vendita (scheda dell'Esperto);**
10. **Stima sintetico comparativa del Lotto di vendita (valutazione dell'Esperto);**
11. **Stima Market Comparison Approach del Lotto di vendita (valutazione dell'Esperto);**
12. visura storica per immobile al CF Pisticci fg. 35, p.la 966 sub. 2;
13. ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al CF Pisticci fg. 35, p.la 966 sub. 2;
14. estratto di mappa relativo al CF Pisticci fg. 35, p.la 966;
15. elenco immobili al CF Pisticci fg. 35, p.la 966;
16. ultimo elaborato planimetrico catastale in atti relativo all'immobile al CF Pisticci fg. 35, p.la 966;
17. elaborato planimetrico catastale non attuale relativo all'immobile al CF Pisticci fg. 35, p.la 966;
18. visura storica per immobile al CT Pisticci fg. 35, p.la 966;
19. visura storica per immobile al CT Pisticci fg. 35, p.la 945;
20. partite Catasto terreni di Pisticci nn. 17501, 17222, 17084, 14740, 14601, 775;
21. Richiesta accesso agli atti presso gli Uffici Demografici del Comune di Pisticci, prot. n.26868 del 18/09/2024;
22. Estratto atti di matrimonio dei debitori;
23. situazione di famiglia del debitore;
24. situazione di famiglia della debitrice;
25. certificato di residenza storico anagrafico del debitore;
26. certificato di residenza storico anagrafico della debitrice;
27. situazione di famiglia originaria dei debitori alla data del 01/06/2019;
28. Richiesta accesso agli atti Settore tecnico del Comune di Pisticci, prot. n.27077 del 20/09/2024;
29. Riscontro del Dirigente del Settore IV del Comune di Pisticci, prot. n.27607 del 24/09/2024;
30. Regime urbanistico dell'area, stralcio della Tav. P3 del Regolamento Urbanistico di Pisticci – Marconia;
31. **Copia autentica di atto di compravendita del 16/01/2006 per notaio Eugenio Laporta in Pisticci Rep n. 43343 Racc. n. 14046 (trascritto a Matera il 20/01/2006 ai nn. 558/423).**
32. Pec di trasmissione della perizia di stima ai creditori ed al custode giudiziario, con ricevute di consegna del 26/11/2024;
33. Trasmissione per raccomandata a.r. alla debitrice del 26/11/2024 con ricevuta di consegna del 03/11/2024 e raccomandata internazionale al debitore con attestazione di consegna dell'11/12/2024.

Matera, 21 dicembre 2024

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA

