

TRIBUNALE DI MATERA

Giudice: dr.ssa M. MARCHESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 108/17 R.G.E.I.:

- **UBI Banca S.p.a.** - creditore procedente -
contro
- - debitore -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A) RELAZIONE TECNICA
B) ALLEGATI

Matera, febbraio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Giuseppe TRAGNI



TRIBUNALE DI MATERA

Giudice: dr.ssa M. MARCHESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 108/17 R.G.E.I.:

- **UBI Banca S.p.a.** - creditore procedente -
contro
- - debitore -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A) RELAZIONE TECNICA

Matera, febbraio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Giuseppe TRAGNI



A) RELAZIONE TECNICA – INDICE:

1 – PREMESSE E FORMULAZIONE DEI QUESITI	pag. 01
2 – BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 10
2.1 – Operazioni preliminari	pag. 10
2.2 – Comunicazioni alle parti interessate	pag. 10
2.3 – Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e precedenti proprietari nel ventennio antecedente	pag. 11
2.4 – Visure e documenti reperiti presso l’Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Matera	pag. 12
2.5 – Formazione di lotti per la vendita	pag. 12
2.6 – Conformità con l’atto di pignoramento	pag. 13
2.7 – Regolarità urbanistica	pag. 13
3 – RELAZIONE DI STIMA	pag. 13
3.1 – CAPITOLO 1: LOTTO 1	pag. 14
3.1.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto	pag. 14
3.1.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 14
3.1.3 – Descrizione analitica dei beni	pag. 15
3.1.4 – Vincoli urbanistici e/o edilizi	pag. 17
3.1.5 – Vincoli ed oneri giuridici	pag. 17
3.1.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura	pag. 17
3.1.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente	pag. 18
3.1.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie	pag. 18
3.1.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali	pag. 18
3.1.5.e – Certificazione Energetica	pag. 19
3.1.6 – Stato di possesso	pag. 19
3.1.7 – Altre informazioni per l’acquirente	pag. 19
3.1.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 1	pag. 19
3.1.8.a – Comparazione diretta	pag. 19
3.1.8.b – Comparazione indiretta	pag. 21
3.1.8.c – Il valore di mercato	pag. 23
4 – RIEPILOGO	pag. 23



Oggetto: - Tribunale di Matera – Esecuzione immobiliare n. **76/17**

R.G.E.I.-

- creditore procedente: (Avv. Ferdinando Izzo);

- debitore:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 – PREMESSE E FORMULAZIONE DEI QUESITI

In data 09.05.2018 ho accettato l'incarico di C.T.U. ed ho prestato il giuramento di rito dinanzi alla Dr.ssa M. MARCHESE, Giudice della Causa di cui all'oggetto, la quale mi ha posto i quesiti di cui al seguito, autorizzandomi fra l'altro ad avvalermi del mezzo proprio ed all'eventuale ausilio di un collaboratore.

I quesiti ed i relativi adempimenti risultano dal “Verbale di Giuramento dell'esperto” del 09.05.2018 e cioè:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO** o, ove possibile, P.E.C. (posta elettronica certificata) da inviarsi presso il domicilio reale (anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio), **AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

a) alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultan-



ze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel predetto ventennio) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; dovrà poi il perito predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; dovrà infine acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR n. 380/01, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

b) All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

c) all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 1) se i dati in-



dicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

d) alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

e) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

f) all'indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini o redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, con conteggio di eventuali conguagli in denaro; in caso contrario si procederà alla stima, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla



luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 cc e dalla L. 3.6.1940, n. 1078;

g) determini, sulla scorta di quanto previsto dal D.Lgs. n. 192/05 – come modificato dal D.Lgs. 3 marzo 2011, entrato in vigore il 29.03.2011 in attuazione delle Direttive CEE 2002/91/CE – il rendimento energetico dei fabbricati oggetto di valutazione. Verifichi se i fabbricati siano muniti di certificato energetico e, in caso negativo, quantifichi i costi per l'acquisizione dell'ACE;

h) proceda ad ogni altro adempimento di legge ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c. come previsto dalla conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria.

All'esito di detta attività:

2. REDIGA la relazione di stima utilizzando il programma di redazione informatica della perizia al quale si accede dal sito istituzionale del Tribunale (link disponibile nella sezione "servizi ai professionisti"), previa richiesta delle credenziali all'indirizzo. Formi tanti lotti quanti sono i beni oggetto di stima e risponda ai quesiti indicando per ciascun lotto:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla mede-



simila lettera con un numero progressivo;

- b)** Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Nella descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, poi, dovrà indicarsi la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Si richiede, inoltre, un'accurata descrizione di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandosi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



Sempre in punto di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, occorrerà distinguere in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - Iscrizioni;
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Per eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie;
 - Difformità Catastali.

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rila-



scio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Si precisa che in caso di indicazioni non esauritive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi.

d) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali Cause in corso;

e) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui va-



lori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni (ritenendosi altresì opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

f) proceda ad ogni altro adempimento di legge ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c. come previsto dalla conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti



copia della perizia.

- 4. INVII**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;
- 5. INTERVENGA** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'ausilio all'emissione dell'ordinanza di vendita, apportando chiarimenti o integrazioni del caso;
- 6. DEPOSITI** telematicamente, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc, la perizia ed i relativi allegati secondo le regole del processo civile telematico: in particolare, la relazione dovrà essere trasmessa al SIECIC sia in formato XXL, sia in formato PDF, con l'utilizzo da parte dell'esperto del redattore incorporato nel programma informatico, oppure di altro redattore di cui sia eventualmente dotato. Si specifica che la relazione ed i singoli allegati devono essere inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione oggetto del file (es RGE 123/2014_redazione; RGE 123/2014_planimetrie; 123/2014 foto); i files complessivamente inseriti nella busta non devono superare i 15MB, limite oltre il quale devono essere redatte più buste.
- 7. SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 8. RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del



corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

2 – BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1 – Operazioni preliminari

Preliminarmente, dopo essermi accertato, tramite l'avvocato di parte (Avv. Ferdinando Izzo), del permanere dell'interesse del creditore procedente, ho esaminato gli atti del procedimento e ho ritenuto necessario procedere alle visure relative alla situazione aggiornata (come riportate nel seguito).

2.2 – Comunicazioni alle parti interessate

Ho, quindi, fissato l'inizio delle operazioni peritali in sito in data 12.07.2018 (v. Allegato 1.1 – Verbale di sopralluogo n. 1), previa comunicazione scritta della data e del luogo di inizio di dette operazioni inviata al debitore a mezzo raccomandata A.R. del 28.06.2018 (v. Allegato 4.1), mentre all'avvocato del creditore a mezzo ed al custode giudiziario a mezzo pec e precisamente a:

- a) – Via – () – in qualità di debitore;
- b) – Via – () – in qualità di fidejussoria;
- c) **Avv. CANTORE Pasquale** – Via XX Settembre n. 45 – 75100 Matera – pec: cantore.pasquale@avvocatibari.legalmail.it – in qualità di rappresentante legale del creditore procedente (**UBI Banca S.p.a.**);
- d) **Dott.ssa** – –



– pec: – in qualità di rappresentante legale del curatore giudiziario.

Le operazioni peritali in sito sono, quindi, iniziate il giorno 12.07.2018 (v. Allegato 1.1 – Verbale di sopralluogo n. 1) e si sono concluse nella medesima giornata.

2.3 – Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e precedenti proprietari nel ventennio antecedente

A seguito della documentazione presente in atti, l'atto di pignoramento immobiliare del 12.10.2017 è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 30.10.2017 al n. 8961 R.G. e al n. 7149 R.P.

Da tale documentazione e dalle successive visure effettuate dal sottoscritto risulta quanto segue:

➤ Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

L'identificazione catastale riportata sull'atto di pignoramento si riferisce ad un immobile (catasto fabbricati), individuato nella particella 3167 sub 6 del foglio n. 134 (del Comune di Pisticci (MT)) con il seguente subalterno:

- cat. A/4, classe 6, consistenza 4 vani, piano S1-T, rendita 237,57 €.

➤ Proprietà nel ventennio precedente l'atto di pignoramento:

a) "appartamento", sito nel Comune di Pisticci in Via XX Settembre n. 18, "per i diritti vantati", in catasto al foglio 134, particella 3167 sub 6, consistenza 4 vani, piano S1-T.

proprietà nel ventennio precedente l'atto di pignoramento:

tale immobile è pervenuto al sig. e -

a seguito di acquisto dai sigg. ,

e a seguito di atto di vendita del



Notaio Dr. E. Laporta e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 27.04.1999 al n. 3181 R.G. e al n. 2441 R.P..

2.4 – Visure e documenti reperiti presso l’Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Matera

A carico del bene pignorato, a seguito della documentazione in atti e dalle visure aggiornate effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera (v. Allegati 4.1), a partire dai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti “formalità”:

- a) **ipoteca volontaria** sull’immobile oggetto di pignoramento, per un capitale di £ 75.000.000, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 27.05.1999 al n. 4084 R.G. e al n. 653 R.P., a favore della Banca Carime S.p.a., contro e;
- b) **ipoteca volontaria** sull’immobile oggetto di pignoramento, per un capitale di € 36.000,00, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 04.06.2007 al n. 6992 R.G. e al n. 1054 R.P., a favore della Banca Carime S.p.a., contro - e;
- c) **ipoteca legale esattoriale** sull’immobile oggetto di pignoramento, per un capitale di € 12.649,89, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 09.04.2010 al n. 3833 R.G. e al n. 1922 R.P., a favore della Equitalia Basilicata S.p.a., contro ;
- d) **verbale di pignoramento** sull’immobile oggetto di pignoramento, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 30.10.2017 al n. 8961 R.G. e al n. 7149 R.P., a favore della UBI S.p.a., contro e

2.5 – Formazione di lotti per la vendita



Trattandosi di un unità immobiliare si ha un unico lotto di vendita, le cui rispettive caratteristiche possono essere definite come nel seguito riportato, anche sulla base di verifiche dirette e di rilievi effettuati in sito.

► **LOTTO 1**

(IMMOBILE A) – Appartamento sito nel Comune di Pisticci (MT) alla Via XX Settembre n. 18, della superficie utile calpestabile di mq 102,00;

dati catastali attuali (dell'immobile): **foglio 134, p.lla 3167 sub 6**, cat. A/4 - classe 6, consistenza 4 vani, piano S1-T, rendita 237,57 €;

intestazione catastale: (½) e

(½);

proprietà: (1/2) e (1/2);

quota oggetto di pignoramento: **100%**;

2.6 – Conformità con l'atto di pignoramento

Tra la descrizione attuale dell'immobile come sopra riportata (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta negli atti di pignoramento non vi è coincidenza in quanto il bene originariamente pignorato era identificato al Fg. 134 p.la 3167 sub 3 il quale risultava essere graffato con la particella 4193 sub 3, successivamente con variazione del 08.05.2008 esso è stato trasformato nell'attuale identificazione catastale e precisamente particella 3167 sub 6, senza che tale trasformazione abbia mutato la consistenza del bene.

2.7 – Regolarità urbanistica

Dal punto di vista urbanistico l'immobile risulta essere regolare dal punto di vista urbanistico.

3 – RELAZIONE DI STIMA

La stima sarà costituita da un **unico capitolo** essendo uno il bene oggetto



di pignorato.

3.1 – CAPITOLO 1: LOTTO 1

3.1.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

IMMOBILE A

Tipologia ed Ubicazione: Appartamento di circa mq 102,00 utile calpestabile, ubicato nel Comune di Pisticci (MT) – Via XX Settembre n. 18;

Accessi: direttamente da Via XX Settembre.

Confini: libero su due lati, proprietà di terzi sugli altri lati.

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Pisticci (MT) – Dati delle unità immobiliare: foglio 134, **particella 3167 sub 6**, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 237,57 €; Via XX Settembre n. 18, piano S1-T – Intestati:

($\frac{1}{2}$) e ($\frac{1}{2}$).

Pertinenze ed accessori: nessuna.

3.1.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene di che trattasi è costituita da un appartamento il quale si sviluppa di un unico piano con annesso un piano seminterrato, tale immobile è ubicato in Via XX Settembre, avente accesso indipendente direttamente dalla strada pubblica e precisamente al civico n. 18.

Tale appartamento è così composto:

- al piano seminterrato esso è suddiviso in un unico vano adibito a deposito, al quale si accede da una scala interna. Tale piano ha un altezza di 2,40m;
- al piano terra esso si compone di un ingresso-cucina, bagno e due camera da letto. Tale piano ha un altezza di 2,90m;

L'abitazione presenta due lati liberi mentre il gli altri lati confinano con proprietà di terzi.



L'immobile è ubicato nella zona centrale di Comune di Pisticci, zona ben servita da mezzi pubblici ed attività commerciali al dettaglio.

3.1.3 - Descrizione analitica dei beni

Tipologia: Appartamento (A).

Altezza interna utile: h = m 2,40 (piano seminterrato), h = m 2,90 (piano terra).

Composizione interna: sviluppato su due livelli. Al piano seminterrato esso è costituito da un vano adibito a deposito; a piano terra esso è composto da un ingresso-cucina, bagno e due camera da letto.

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommando	coeff. correttivi	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq		mq	mq	mq
Piano Seminterrato						
Ingresso	3,70		0,50	1,85	3,10	1,55
Deposito 1	26,81	30,51	0,50	13,41	34,01	17,01
				15,26		18,56
Piano Terra						
Ingresso-Cucina	38,71		1,00	38,71	44,76	44,76
Bagno	4,11		1,00	4,11	5,25	5,25
Camera 1	10,67		1,00	10,67	13,43	13,43
camera 2	15,06		1,00	15,06	19,50	19,50
Scala	3,43	71,98	1,00	3,43	3,78	3,78
				71,98		86,72
TOTALE		102,49		87,24		105,28

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori



Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cossiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00; deposito = 0,50.**

Esposizione: appartamento esposto su due quadranti.

Condizioni di manutenzione (dell'edificio): buone.

Caratteristiche strutturali (dell'edificio): le strutture verticali portate sono realizzate in muratura portante; orizzontamenti costituiti da solai del tipo in laterocemento; le indicate strutture, da quanto visionato, risultano in buono stato, anche per l'assenza di un quadro fessurativo degno di nota.

Caratteristiche interne:

- infissi esterni: sono costituiti da finestre e porte finestre parte in alluminio con vetro camera. Le finestre sono protette da persiane in plastica; in buono stato di conservazione;
- portone d'ingresso: in alluminio, in buono stato di conservazione;
- infissi interni: in legno costituiti da porte e telaio di colore verde; il tutto in buono stato di conservazione;
- pavimenti, rivestimenti, battiscopa: tutti gli ambienti sono pavimentati con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in buono stato di conservazione;
- impianto elettrico: è costituito da punti luce e punti presa, è dotato di messa a terra ed è dotato di sistema contro i contatti diretti ed indiretti. A detta della proprietà, l'impianto è dotato di idoneo certificato con dichiarazione di conformità alle norme vigenti, ma tale dichiarazione e/o certificazione non è stata fornita pertanto allo stato attuale si può affermare che non vi è alcuna dichiara-



zione e/o certificazione relativamente all'impianto elettrico;

- impianto idrico-sanitario: è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i bagni e la cucina. Nel bagno sono presenti i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: un lavabo, un vaso, un bidet ed una vasca; il tutto in buono stato di manutenzione;
- impianto termico: attualmente è costituito da radiatori alimentati da una caldaia a gas; il tutto in buono stato di manutenzione;
- altri impianti: è presente l'impianto tv, citofonico e telefonico.

3.1.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Nella fattispecie, l'immobile è ubicato nella zona Centrale del Comune di Pisticci.

Non risultano vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'unico vincolo presente è il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04.

3.1.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.1.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura

1. **ipoteca volontaria** sull'immobile oggetto di pignoramento, per un capitale di £ 75.000.000, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 27.05.1999 al n. 4084 R.G. e al n. 653 R.P., a favore della Banca Carime S.p.a., contro e ;
2. **ipoteca volontaria** sull'immobile oggetto di pignoramento, per un capitale di € 36.000,00, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 04.06.2007 al n. 6992 R.G. e al n. 1054 R.P., a favore della Banca Carime S.p.a., contro-



e ;

3. **ipoteca legale esattoriale** sull'immobile oggetto di pignoramento, per un capitale di € 12.649,89, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 09.04.2010 al n. 3833 R.G. e al n. 1922 R.P., a favore della Equitalia Basilicata S.p.a., contro ;
4. **verbale di pignoramento** sull'immobile oggetto di pignoramento, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 30.10.2017 al n. 8961 R.G. e al n. 7149 R.P., a favore della UBI S.p.a., contro e

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
ipoteca volontaria	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 35,00
ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
verbale di pignoramento immobiliare	€ 262,00
TOTALE	€ 594,00

3.1.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra, a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.1.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Non vi sono oneri in quanto non presenti difformità.

3.1.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati catastali, **l'unica dif-**



formità riscontrata è stata rilevata nell'elaborato planimetrico, consistente nella errata indicazione dell'ingresso dell'immobile.

Le relative variazioni potranno essere apportate dall'acquirente al termine della presente procedura, senza spese a carico della stessa, al momento della conseguente variazione catastale della proprietà, per le quali si stima un costo anche per oneri tecnici di **€ 500,00**.

3.1.8.e – Certificazione energetica

Da quanto rilevato l'immobile oggetto di procedura non risultano essere forniti di Certificazione Energetica, pertanto per l'acquisizione della stessa si stima un costo anche per oneri tecnici di **€ 500,00**.

3.1.6 – Stato di possesso

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dal debitore.

3.1.7 - Altre informazioni per l'acquirente

Nessuna.

3.1.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 1

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata “mediando” il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

3.1.8.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione,



livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2018, reperite presso l'Agenzia del Territorio (v. Allegato 3.4.1) che, per la zona semicentrale del Comune di Pisticci e per le abitazioni civili (come nella fattispecie) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 710,00 €/mq ed un massimo di 900,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(710,00+900,00)/2 = 805,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito nell'Allegato 6.1.3 (trattandosi di appartamento, la posizione centrale



nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 = 6$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 1 con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$\begin{aligned} V_{m1} &= V_u \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = 805,00 \text{ €/mq} \times (1 + 6/100) \times 105,28 \text{ mq} = \\ &= \text{€ } 89.835,42 \end{aligned}$$

3.1.8.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$V_{m2} = RN / R$$

ove:

V_{m2} = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **300,00 €/ mese**

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 300 \times 12 = \text{3.600,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicu-



razioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%: a tale valore medio vanno apportate “*una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio*”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = \pm **0,82%** (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = \pm **0,70%** (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = \pm **0,38%** (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = \pm **0,10%** (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 2,46%**.



Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 1 con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0246 = \mathbf{€ 87.804,88}$$

3.1.8.c – Il valore di mercato

Avendo utilizzato due metodi diversi, il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 1 può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori, e cioè:

$$Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 = \mathbf{€ 88.820,15}$$

Tale valore, determinato sulla base delle caratteristiche dinanzi descritte, per tenere conto delle relative spese e caratteristiche afferenti il bene in modo specifico, deve però essere ridotto degli importi riportati nella tabella di cui al seguito:

cancellazione formalità presso C.RR.II.	€	594,00
adempimenti presso l'ex Catasto	€	500,00
certificazione energetica	€	500,00
Somma dei deprezzamenti D =	€	1 594,00

In definitiva, l'effettivo valore di mercato dell'immobile di che trattasi, tenendo conto anche di tali deprezzamenti, risulta pari a:

$$V = Vm - D = € 87.226,15 \text{ arrotondato ad } \mathbf{€ 87.000,00 \text{ in c.t..}}$$

4 – RIEPILOGO

In definitiva, per tutto quanto sopra espresso, il valore complessivo dei beni oggetto del pignoramento di che trattasi risulta essere il seguente:

$$V = \mathbf{€ 87.000,00}$$

Ringraziando per la fiducia accordatami, rilascio la predetta perizia.

Matera, febbraio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe TRAGNI



TRIBUNALE DI MATERA

Giudice: dr.ssa M. MARCHESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 108/17 R.G.E.I.:

- **UBI Banca S.p.a.** - creditore procedente -
contro
- - debitore -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

B) ALLEGATI

Matera, febbraio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Giuseppe TRAGNI



B1) ALLEGATI GENERALI – INDICE:

1. Verbali di sopralluogo:

1.1 – Verbali di sopralluogo (n. 1 del 12.07.2018)

2. Documentazione reperita presso l’Agenzia del Territorio (ex Catasto):

2.1 – Stralcio di mappa: Fg. 134 p.lla 3167

2.2 – Visura per immobile – LOTTO 1: Fg. 134 p.lla 3167 sub 6

2.3 – Planimetria – LOTTO 1: Fg. 134 p.lla 3167 sub 6

2.4 – Quotazioni immobiliari – Comune di Pisticci (MT)

3. Documentazione reperita presso l’Agenzia del Territorio

(ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)

(non citata nella procedura e/o non presente in atti)

3.1 – Formalità a favore e contro relative al Fg. 134 p.lla 3167 sub 6

4. Altra documentazione:

4.1 – Avviso d’inizio delle operazioni peritali

4.2 – Richiesta di proroga al Giudice

4.3 – Autorizzazione alla proroga

4.4 – Invio Perizia alle parti



B2) ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA – INDICE:

5.1 – LOTTO 1: Immobile -A-

5.1.1 – Documentazione fotografica

5.1.2 – Planimetrie di rilievo

5.1.3 – Scostamento percentuale dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato



VERBALE DI SPALLUOGO

Il giorno 12 luglio 2018 è intervenuto l'ing. geom. Giuseppe Tragni, a seguito del mandato affidato dal giudice dott. ssa Turchese, giudice della presente procedura n. 108/2017 R.G., alle ore 9:45, cui sono comunicati a mezzo pec agli avvocati ed a mezzo raccomandata d/R ai liberatori, mi sono recato presso l'immobile oggetto di procedura ubicato in Lattuca (VT) alla Via ~~12~~ Settembre n. 16 ed ho identificato a libro al F. 134 p.lla 3167 sub. 6.

Altre al sottoscritto CDU sono presenti l'ing. Francesco Deardeno Sammartino in qualità di collaboratore del qui presente CDU; Dott. ssa Daniela D'Offano in qualità di assistente nominata dal giudice.

Per la parte ~~creditoria~~ creditrice, UBI Banca ~~spa~~, non è presente nessuno.

Per la parte liberatoria sono presenti: sig. ~~o~~ (debitore) e sig.ra ~~o~~ (moglie del debitore).

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 9:55 e sono consistite nella prima visione dell'immobile e dei suoi annessi e di parte dell'immobile, durante tale visione sono stati richiesti tutti gli annessi con misure riportate su separati fogli con facciata parzialmente visibile. In ultimo sono state fatte fotografie dei vari annessi. Ulteriore le operazioni peritali si sono svolte alla stesura del presente verbale. Nel corso del sopralluogo io CDU ho fatto richiesta alla parte di documentare la natura dell'immobile in particolare riferendo alle eventuali autorizzazioni ad eseguire i lavori di ristrutturazione e art. 1076 c.c. e parti. La parte dichiara che provvederà a cercare tale documentazione e si farà carico del sopralluogo nel più breve tempo possibile. In tale sede la parte dichiara di aver nominato quale ~~perito~~ legale di fiducia l'ing. Gianluca Ariato. La parte non ha nulla da eccepire e/o dichiarare in merito alle attività operazioni peritali.

Le operazioni vengono concluse alle ore 13:15.

LCB

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2018

Data: 11/07/2018 - Ora: 11.27.40 Fine

Visura n.: MT0038195 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISTICCI (Codice: G712)
	Provincia di MATERA
	Foglio: 134 Particella: 3167
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	3167	6			A/4	6	4 vani	Totale: 127 m ² Totale escluse aree scoperte**: 127 m ²	Euro 237,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA XX SETTEMBRE n. 18 piano: T-S1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) ;bic										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 18687

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TRAGNI GIUSEPPE C.T.U.**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2018

Data: 11/07/2018 - Ora: 11.26.03 Segue

Visura n.: MT0038193 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISTICCI (Codice: G712)
	Provincia di MATERA
	Foglio: 134 Particella: 3167
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/2
2		(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	3167	6			A/4	6	4 vani	Totale: 127 m ² Totale escluse aree scoperte**: 127 m ²	Euro 237,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA XX SETTEMBRE n. 18 piano: T-S1;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) ;bic							

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	3167	6			A/4	6	4 vani		Euro 237,57	Variazione del 08/05/2008 protocollo n. MT0088664 in atti dal 08/05/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3231.1/2008)
Indirizzo					, VIA XX SETTEMBRE n. 18 piano: T-S1;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) ;bic							

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2018

Data: 11/07/2018 - Ora: 11.26.03 Segue

Visura n.: MT0038193 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 08/05/2008

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA del 08/05/2008 protocollo n. MT0088664 in atti dal 08/05/2008 Registrazione: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3231.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		134	3167	3			A/4	6	4 vani		Euro 237,57	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2003 protocollo n. 25099 in atti dal 20/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3286.1/2003)	
				4193	3								
Indirizzo		VIA XX SETTEMBRE n. 18 piano: T-S1;											
Annotazioni		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		134	3167	3			A/4	6	4 vani		Euro 237,57 L. 460.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/11/2001 protocollo n. 109744 in atti dal 01/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2333.1/2001)	
				4193	3								
Indirizzo		, VIA XX SETTEMBRE ANG. VIA S.T. GIANNACE n. 18 piano: T-S1;											
Annotazioni		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		134	3167	3			A/4	6	4 vani		L. 460.000	VARIAZIONE del 10/02/2000 protocollo n. 17729 in atti dal 10/02/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 263.1/2000)	
				4193	3								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2018

Data: 11/07/2018 - Ora: 11.26.03 Fine

Visura n.: MT0038193 Pag: 3

Indirizzo	, VIA XX SETTEMBRE ANG. VIA S.T. GIANNACE n. 18 piano: T-S1;
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	3167 4193	3 3			A/4	6	5 vani		L. 575.000	VARIAZIONE del 11/05/1999 in atti dal 11/05/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. A00810.1/1999)

Indirizzo	, VIA XX SETTEMBRE ANGOLO VIA S.T. GIANNACE n. 18 piano: T-S1;				
Notifica	-	Partita	1010417	Mod.58	-
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)				

Situazione degli intestati dal 11/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 08/05/2008
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 08/05/2008
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 11/05/1999 in atti dal 11/05/1999 Registrazione: FUSIONE AMPLIAMENTO (n. A00810.1/1999)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 134 particella 3167 subalterno 1
- foglio 134 particella 4193 subalterno 1

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 18687

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TRAGNI GIUSEPPE C.T.U.**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: TRAGNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 30379504355a4671505f43c0aee600

MODULARIO
F. - fig. rand. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

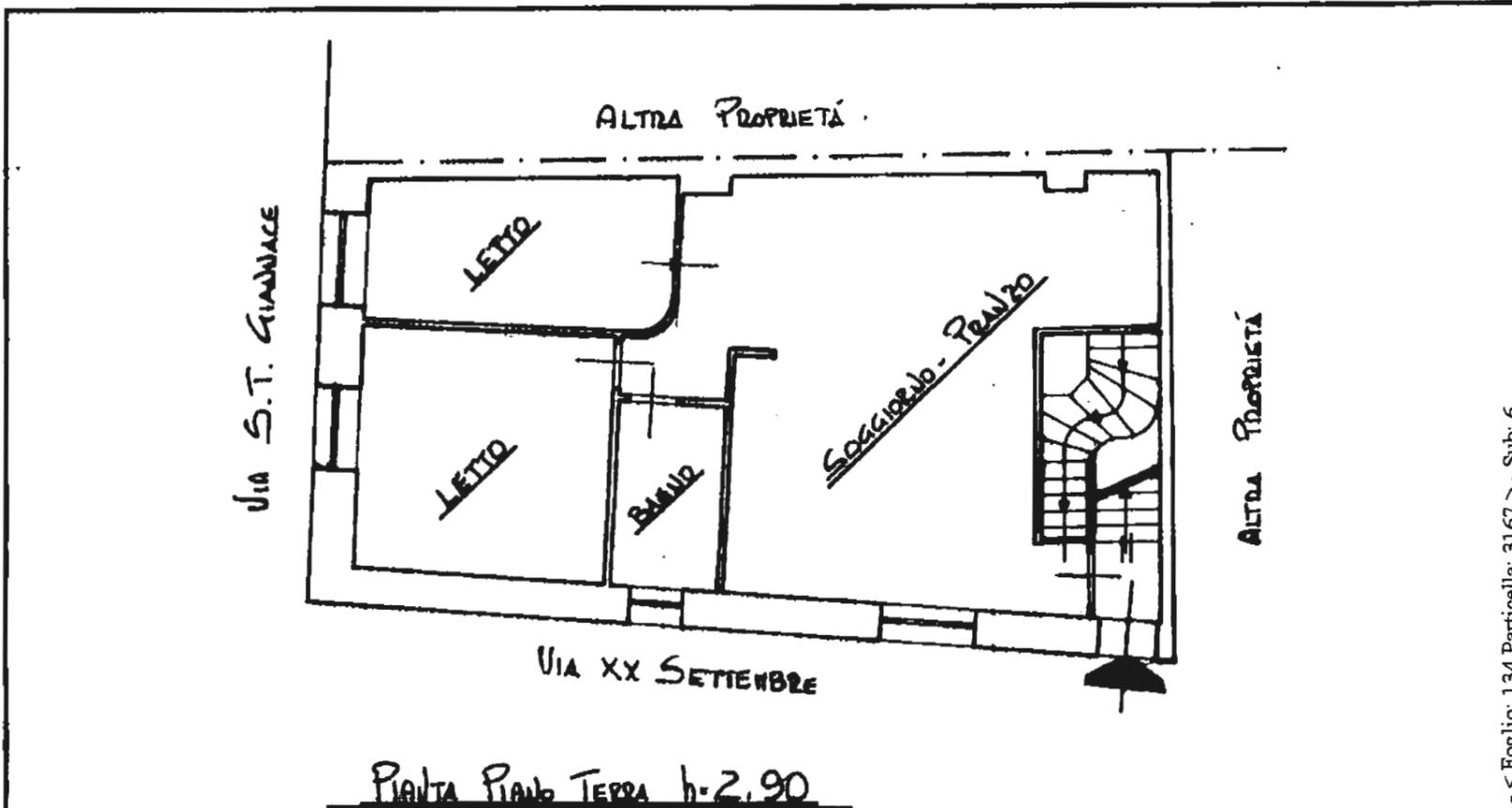
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1989, N. 652)

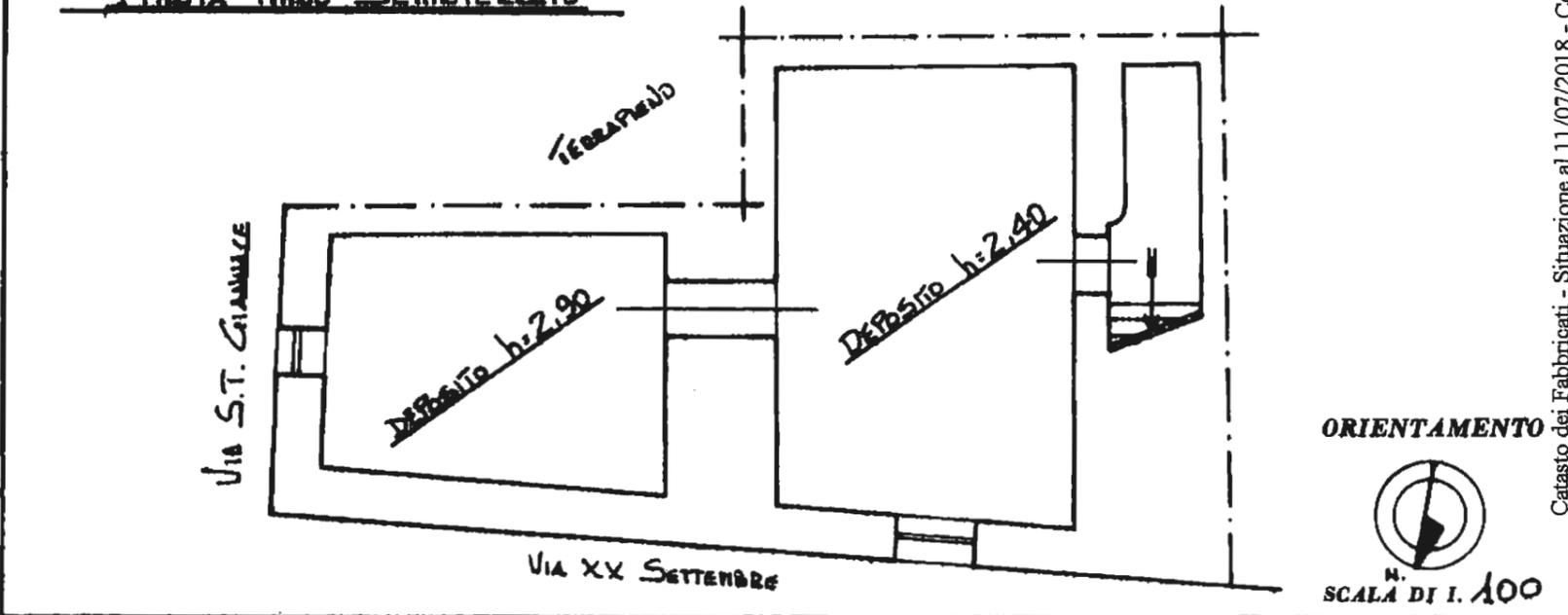
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pisticci Via XX SETTEMBRE 18 ANG. VIA S.T. GIANNACE

Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MATERA



Foa. 134
PART. 3167/3
4193/3

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2018 - Comune di PISTICCI(G712) - < Foglio: 134 Particella: 3167 > - Sub: 6
VIA XX SETTEMBRE n. 18 piano: 1-SI,

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 10 FEB. 2000
14499

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE ZAFFARESE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MATERA N° 1049

DATA _____

Firma: Zaffarese

ALLEGATO 2.3

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MATERA

Comune: PISTICCI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA PUOTI, VIA RINALDI, VIA ARIOSTO, CORSO METAPONTO, VIA FOSCOLO, VIA BOCCACCIO, VIA DA BORMIDA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	900	L	1,6	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	780	L	2,5	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	430	540	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	430	540	L	1,4	2,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	255	320	L	0,8	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	130	160	L	0,4	0,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Direzione Provinciale di MATERA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/12/2018 Ora 09:19:29
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MT 209656 del 2018
Ricevuta di cassa n. 11046
Ispezione n. MT 209667/3 del 2018
Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Sesso:
Luogo di Nascita:
Data di Nascita:

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 06/12/2018
Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 26/08/1996
Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

Elenco omonimi

3.
Luogo di nascita
Data di nascita Sesso Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 06/12/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 26/08/1996

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/04/1999 - Registro Particolare 2441 Registro Generale 3181
Pubblico ufficiale LAPORTA EUGENIO Repertorio 37531 del 24/04/1999

Direzione Provinciale di MATERA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/12/2018 Ora 09:19:29
Pag. 2 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MT 209656 del 2018
Ricevuta di cassa n. 11046
Ispezione n. MT 209667/3 del 2018
Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PISTICCI(MT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/1999 - Registro Particolare 653 Registro Generale 4084
Pubblico ufficiale LAPORTA EUGENIO Repertorio 37630 del 24/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PISTICCI(MT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2000 - Registro Particolare 1878 Registro Generale 2512
Pubblico ufficiale LAPORTA EUGENIO Repertorio 38308 del 11/03/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PISTICCI(MT)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2007 - Registro Particolare 1054 Registro Generale 6992
Pubblico ufficiale LAPORTA EUGENIO Repertorio 44423/14589 del 30/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PISTICCI(MT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2010 - Registro Particolare 922 Registro Generale 3833
Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA Repertorio 557/2010 del 06/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI
Immobili siti in PISTICCI(MT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2017 - Registro Particolare 7149 Registro Generale 8961
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 1545 del 12/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PISTICCI(MT)
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di MATERA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/12/2018 Ora 09:19:29
Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MT 209656 del 2018
Ricevuta di cassa n. 11046
Ispezione n. MT 209667/3 del 2018
Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

Nessuna formalità presente.



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MT 209656 del 2018

Ispezione n. MT 209667/4 del 2018

Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4084

Registro particolare n. 653

Presentazione n. 29 del 27/05/1999

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 24/05/1999
 Notaio LAPORTA EUGENIO
 Sede PISTICCI (MT)

Numero di repertorio 37630
 Codice fiscale LPR GNE 36H11 F839 G

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Capitale € 75.000.000 Tasso interesse annuo 5.25% Tasso interesse semestrale 2.625%
 Interessi - Spese - Totale € 187.500.000
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1
 Comune G712 - PISTICCI (MT)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 134 Particella 3167 Subalterno 3
 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani
 Indirizzo VIA XX SETTEMBRE-ANG.S.T.GIAN.18 N. civico -
 Piano T-S1

Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1
 Comune G712 - PISTICCI (MT)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 134 Particella 4193 Subalterno 3
 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza -

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MT 209656 del 2018

Ispezione n. MT 209667/4 del 2018

Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4084

Registro particolare n. 653

Presentazione n. 29 del 27/05/1999

 Indirizzo POPOLARE
 VIA XX SETTEMBRE-ANG.S.T.GIAN.18
 Piano T-S1

N. civico -

Sezione C - Soggetti
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale BANCA CARIME S.P.A.
 Sede COSENZA (CS)
 Codice fiscale 01831880784 Domicilio ipotecario eletto COSENZA VIALE CRATI
 SNC
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome Nome
 Nato il a
 Sesso Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -
 Cognome Nome
 Nata il a
 Sesso le
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Terzo datore SI
 Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA CARIME S.P.A. (ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE E APPARTENENTE AL GRUPPO INTESA ISCRITTO ALL'ALBO DEI GRUPPI BANCARI), CON SEDE IN COSENZA VIALE CRATI SNC. ISCRITTA AL N. 8158 TRIBUNALE DI COSENZA DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI COSENZA HA ELETTO DOMICILIO, AI SENSI DILEGGE, PRESSO LA PROPRIA SEDE. IL MUTUO E CONCESSO ED EROGATO A NORMA DELL'ARTICOLO 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISTALTIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. T.U. DELLE LEGGI INMATERIA BANCARIA E CREDITIZIA E DOVRA ESSERE RESTITUITO NEL TERMINE DI ANNI 15 MEDIANTE SEMESTRALITA COMPRESIVE DI CAPITALE ED INTERESSI.L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO TOTALE DEL QUADRO A GARANTISCE IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, ANCHE DI

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MT 209656 del 2018

Ispezione n. MT 209667/4 del 2018

Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4084

Registro particolare n. 653

Presentazione n. 29 del 27/05/1999

PREAMMORTAMENTO, CHE AI SOLIFINI IPOTECARI SI INDICANO NELLA MISURA DEL 5,25% NOMINALE ANNUO, L'AMMONTARE DI TUTTE LE SEMESTRALITA IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 9,20% NOMINALE ANNUO, DETERMINATI COME INDICATO NELL'ARTICOLO 4 DEL CONTRATTO DI MUTUO, LE SPESE GIUDIZIARIE E DI COLLOCAZIONE (INCLUDE QUELLE DI CUI AL 1 COMMA DELL'ART. 2855 C.C. I PREMI DI ASSICURAZIONE, LE TASSE E LE IMPOSTE, I DIRITTI DI COMMISSIONE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POSSA RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE O DEL DETTO CONTRATTO, QUANTO DOVUTO IN TUTTI I CASI DI RISOLUZIONE DEL MUTUO PREVISTI DAL CONTRATTO DALLA LEGGE, NONCHE QUANTO DOVUTO ALLA BANCA IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE, VOLONTARIA O FORZATA AI SENSI DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO AD ESSO ALLEGATO.



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MT 209656 del 2018

Ispezione n. MT 209667/5 del 2018

Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6992

Registro particolare n. 1054

Presentazione n. 7 del 04/06/2007

Indirizzo POPOLARE
Piano VIA XX SETTEMBRE
T

N. civico 18

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA CARIME S.P.A.
Sede COSENZA (CS)
Codice fiscale 13336590156 Domicilio ipotecario eletto COSENZA - VIALE CRATI
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome Nome
Nato il
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome Nome
Nata il
Sesso - Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA "BANCA" HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO AI SENSI DELL'ART. 38 DEL "T.U." A FAVORE DEL "MUTUATARIO" LA SOMMA DI EURO 36.000,00 (TRENTASEMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL "MUTUATARIO", CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI E' IMPEGNATO, ENTRO 180 (CENTOTTANTA) MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, MEDIANTE: - N. 177 (CENTOSETTANTASETTE) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI DETERMINATE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRESIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTI E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI), PRECEDUTE DA: - N. 3 (TRE) RATE MENSILI POSTICIPATE DI PREAMMORTAMENTO, CON LE QUALI SARANNO CORRISPOSTI ALLA "BANCA" I SOLI INTERESSI SULLE

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MT 209656 del 2018

Ispezione n. MT 209667/5 del 2018

Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6992

Registro particolare n. 1054

Presentazione n. 7 del 04/06/2007

SOMME EROGATE DAL GIORNO DELL'ACCREDITO ALLA SCADENZA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE PATTUITO E INAPPLICAZIONE DEL SUDDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA AD EURO 297,46 (DUECENTONOVANTASETTE VIRGOLA QUARANTASEI). SULL'INTERA SOMMA CAPITALE MATURERANNO INTERESSI AL TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DEL 5,5000% (CINQUE VIRGOLA CINQUEMILA PER CENTO)

----- IL "MUTUATARIO" E IL "GARANTE" HANNO ELETTO DOMICILIO NELL'INDIRIZZOINDICATO ALL'INIZIO DEL ATTO IN OGGETTO. AGLI EFFETTI DELL'ART. 39 COMMA 1 DEL CITATO T.U. SI CONFERMA L'ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA "BANCA" PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE.

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MT 209656 del 2018

Ispezione n. MT 209667/6 del 2018

Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3833

Registro particolare n. 922

Presentazione n. 12 del 09/04/2010

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 06/04/2010

Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA

Sede MATERA (MT)

Numero di repertorio 557/2010

Codice fiscale 00489920777

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 RUOLI

Capitale € 12.649,89

Interessi -

Tasso interesse annuo -

Spese -

Tasso interesse semestrale -

Totale € 25.299,78

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente EQUITALIA BASILICATA SPA

Indirizzo MATERA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G712 - PISTICCI (MT)

Catasto TERRENI

Foglio 77 Particella 165

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza -

Immobile n. 2

Comune G712 - PISTICCI (MT)

Catasto TERRENI

Foglio 77 Particella 179

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza -

Immobile n. 3

Comune G712 - PISTICCI (MT)

Catasto FABBRICATI

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MT 209656 del 2018

Ispezione n. MT 209667/6 del 2018

Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3833

Registro particolare n. 922 Presentazione n. 12 del 09/04/2010

Sezione urbana -	Foglio 134	Particella 1844	Subalterno -
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza -	

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	G712 - PISTICCI (MT)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana -	Foglio 134	Particella 3167	Subalterno 6	
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza -		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale EQUITALIA BASILICATA SPA
 Sede MATERA (MT)
 Codice fiscale 00489920777 Domicilio ipotecario eletto -
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/18
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome a Nome
 Nato il a
 Sesso Codice fiscale
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/18
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MT 209656 del 2018

Ispezione n. MT 209667/7 del 2018

Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8961

Registro particolare n. 7149

Presentazione n. 2 del 30/10/2017

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 12/10/2017

Numero di repertorio 1545

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI MATERA Codice fiscale 80002940775

Sede MATERA (MT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G712 - PISTICCI (MT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 134

Particella 3167

Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 4 vani

POPOLARE

Indirizzo VIA XX SETTEMBRE

N. civico 18

Piano TS1

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MT 209656 del 2018

Ispezione n. MT 209667/7 del 2018

Inizio ispezione 07/12/2018 09:19:16

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8961

Registro particolare n. 7149

Presentazione n. 2 del 30/10/2017

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA
Sede BERGAMO (BG)
Codice fiscale 03053920165
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome Nome
Nato il a
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome Nome
Nata il a
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Avv. Pasquale CANTORE

Via Pasubio n. 67 – 70125 BARI

pec: cantore.pasquale@avvocatibari.legalmail.it

Sig. ,

Sig.

Dott.ssa Domenica D'EFFREMO

Via XX Settembre n. 45 – 75100 Matera

pec: domenica.deffremo@pec.commercialisti.it

COMUNICAZIONE: pag. 1

Oggetto: **TRIBUNALE CIVILE DI MATERA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.**

Procedura n. 108/17 R.G. Esecuzioni Immobiliari

- UBI Banca S.p.a. – creditore procedente – contro –

– debitore

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Si comunica che **GIOVEDI' 12 luglio 2018, alle ore 9:30**, il sottoscritto inizierà a visionare l'immobile pignorato nella procedura di cui all'oggetto ubicati in Via XX Settembre n. 18 nel Comune di Pisticci (MT) e così identificata catastalmente:

1. foglio 134, p.lla 3167 sub 6, Cat. A/4, piano S1-T;

con i relativi accessori e/o pertinenze, in adempimento all'incarico ricevuto, al fine di dare inizio alle operazioni peritali in sito.

Con la presente si invitano quindi i Sigg.ri in indirizzo a presenziare alle suddette operazioni (che potranno estendersi, in proseguo, anche alle ore pomeridiane ed ai giorni successivi, comunque da concordare), nonché a rendere accessibile, per le necessarie operazioni, i beni di che trattasi e le eventuali pertinenze e/o accessori.

Distinti saluti.

Matera, 28.06.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe TRAGNI



Da "posta-certificata@postecert.it" <posta-certificata@postecert.it>

A

Data giovedì 28 giugno 2018 - 09:55

CONSEGNA: Tribunale Matera - E.I. 108/2017 - Inizio Operazioni Peritali

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 28/06/2018 alle ore 09:55:55 (+0200) il messaggio "Tribunale Matera - E.I. 108/2017 - Inizio Operazioni Peritali" proveniente da ed indirizzato a "domenica.deffremo@pec.commercialisti.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec286.20180628095554.06323.08.1.64@pec.aruba.it

Allegato(i)

postacert.eml (75 Kb)

dati-cert.xml (1 Kb)

smime.p7s (6 Kb)



Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>

A

Data giovedì 28 giugno 2018 - 09:56

CONSEGNA: Tribunale Matera - E.I. 108/2017 - Inizio Operazioni Peritali

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 28/06/2018 alle ore 09:56:00 (+0200) il messaggio "Tribunale Matera - E.I. 108/2017 - Inizio Operazioni Peritali" proveniente da _____ ed indirizzato a "cantore.pasquale@avvocatibari.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec286.20180628095554.06323.08.1.64@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Tribunale Matera - E.I. 108/2017 - Inizio Operazioni Peritali" sent by _____ on 28/06/2018 at 09:56:00 (+0200) and addressed to "cantore.pasquale@avvocatibari.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec286.20180628095554.06323.08.1.64@pec.aruba.it

Allegato(i)

postacert.eml (75 Kb)

dati-cert.xml (1 Kb)

smime.p7s (7 Kb)



Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

Raccomandata Pacco

Assicurata Euro _____

Numero _____

Data di spedizione 28/06/2018 18:26 Dall'ufficio di Fraz. 93101 Sez. 10 MATERA CITTA'

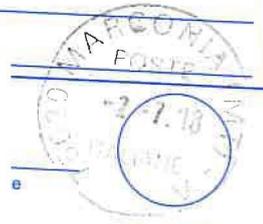
Destinatario _____

Via _____

C.A.P. _____ Località _____

a del mittente _____

Data 2/7/18 Firma dell'incasamatore _____



(nome e cognome) _____

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/12/CONS de

- Invi multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata

Bollo dell'ufficio di distribuzione

N. Raccomandata



Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (ex8150B) - SI, [4] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	_____		
	C.A.P. _____	COMUNE _____	PROV. _____
MITTENTE	_____		
	_____		N° CIV. _____
_____		PROV. _____	

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
 Contrassegnare la casella interessata

Via aerea A.R.

Assegno € _____ (in cifre)

Fraz. 93101 Sez. 10 Operaz. 62

Causale: R 28/06/2018 18:26

Peso gr.: 10 Tariffa € 5.95 Affr. € 5.95

Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE



Ill/mo Sig. Giudice Dr.ssa M. MARCHESE

Tribunale di Matera

Oggetto: **TRIBUNALE CIVILE DI MATERA – Ufficio esecuzioni immobiliari.**
Procedura n. 108/17 R.G. Esecuzioni Immobiliari
- UBI Banca S.p.a. – creditore procedente – contro – debitore
PROROGA

Il sottoscritto geom. Giuseppe TRAGNI, in qualità di CTU nominato dal Tribunale Ordinario di Matera dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto,

FA PRESENTE:

1) che a seguito di richiesta documentale presso il Comune di Pisticci al fine di acquisire tutta la documentazione tecnico/amministrativa riguardante il bene oggetto di stima e necessaria a stabilirne la conformità ai titoli abilitativi, lo stesso Comune non ha ancora provveduto a dare corso a tale richiesta; per tutto quanto detto, al fine di rispondere compiutamente ai quesiti formulati dal Giudice della causa in Oggetto il sottoscritto CTU

FA RICHIESTA

di una proroga di 30 giorni al fine di permettere l'acquisizione di tale documentazione.

In attesa di una vostra cortese risposta anticipatamente si ringrazia.

Matera, 31.10.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Giuseppe TRAGNI



ALLIGATO L.L.

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>
A "giuseppe.tragni@geopec.it" <giuseppe.tragni@geopec.it>
Data mercoledì 12 dicembre 2018 - 12:15

CONSEGNA: EI 108_2017 RG - Relazione Peritale

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/12/2018 alle ore 12:15:23 (+0100) il messaggio "EI 108_2017 RG - Relazione Peritale" proveniente da "giuseppe.tragni@geopec.it" ed indirizzato a "cantore.pasquale@avvocatibari.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec288.20181212121516.32527.484.2.63@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "EI 108_2017 RG - Relazione Peritale" sent by "giuseppe.tragni@geopec.it", on 12/12/2018 at 12:15:23 (+0100) and addressed to "cantore.pasquale@avvocatibari.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec288.20181212121516.32527.484.2.63@pec.aruba.it

Allegato(i)

postacert.eml (4428 Kb)
dati-cert.xml (1 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

Da "posta-certificata@sicurezzapostale.it" <posta-certificata@sicurezzapostale.it>

A "giuseppe.tragni@geopec.it" <giuseppe.tragni@geopec.it>

Data mercoledì 12 dicembre 2018 - 12:15

CONSEGNA: EI 108_2017 RG - Relazione Peritale

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/12/2018 alle ore 12:15:31 (+0100) il messaggio "EI 108_2017 RG - Relazione Peritale" proveniente da "giuseppe.tragni@geopec.it" ed indirizzato a "domenica.deffremo@pec.commercialisti.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec288.20181212121516.32527.484.2.63@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (997 bytes)

post-cert.eml (4428 Kb)

smime.p7s (7 Kb)





Fraz. 93101
Causale: RP
Peso gr.: 251
Codice: 052456368575
Standard
Mod. 04004C - EP2200-EP2203 - St. [4] - Fronte Parte 2/4
Set. 11
08/01/2019 16:20
Operaz. 345
Importo € 14.50

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

Destinatario	C.A.P.	Località	Provincia
	75100	MATERA	MT
Mittente	Cognome, nome o rag. sociale PIETRO NENNI, SO		
	VIA/PIAZZA E CIVICO 75100 MATERA		
	C.A.P.	Località	Provincia
	75100	MATERA	MT

Il Cliente dichiara di conoscere e di accettare le Condizioni Generali di Contratto esp. www.poste.it e riportate per estratto sul retro della copia per il mittente del presente.

Data 08/01/2019 Firma per esteso del mittente

Al sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta espressamente il SERVIZIO; ART. 5.1 (SERVIZIO ACCESSORIO OPZIONALE); ART. 11.3, 11.5, 11.6 e 12.5 (RESPONSABILITÀ DI POSTE); ART. 14.1 (MODIFICHE); ART. 15 (FORO COME).

Data 08/01/2019 Firma per esteso del mittente

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti

STICHE DEL 5, ART. 13.3

MITTENTE

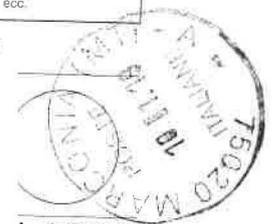
Prova di Consegna

Mod. 04004C - EP2200-EP2203 - St. [4] - Retro Parte 4/4 - Ed. 5.0 11/11

<p>CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO</p> <p><input type="checkbox"/> Destinatario persona fisica (anche se dichiarata fallita)</p> <p><input type="checkbox"/> Destinatario persona giuridica (1)</p> <p><input type="checkbox"/> Curatore fallimentare (2)</p> <p><input type="checkbox"/> Domiciliatario (3)</p> <p><input type="checkbox"/> Familiare convivente (4)</p> <p><input type="checkbox"/> Addetto alla casa (5)</p> <p><input type="checkbox"/> Al servizio del destinatario (6)</p> <p><input type="checkbox"/> Portiere dello stabile in assenza del destinatario e delle persone abilitate (7)</p> <p><input type="checkbox"/> Delegato dal direttore del (8) _____ di _____</p> <p><input type="checkbox"/> Delegato dal comandante del (corpo e reparto)</p>	<p>RITIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RECAPITATO</p> <p><input type="checkbox"/> Destinatario</p> <p><input type="checkbox"/> Delegato</p> <p>NOTE</p> <p>(1) Qualità rivestita dal rappresentante legale.</p> <p>(2) Di Società per Azioni in Accomandita per Azioni, a Responsabilità limitata.</p> <p>(3) Avvocato, procuratore legale, determinata persona, determinato ufficio.</p> <p>(4) Padre, moglie, nipote, ecc.</p> <p>(5) Domestico, collaboratore familiare, cameriere cuoco, persona che conviva col destinatario "more uxorio", convivente addetta alla casa.</p> <p>(6) Segretario, dipendente, ecc.</p> <p>(7) Via, piazza, corso n°</p> <p>(8) Carcere, istituto, ospedale, casa di riposo, stabilimento, ecc.</p>
---	--

Data di spedizione _____ Dall'ufficio postale di _____

10/01/19



Analfabeta Impossibilitato a firmare Inviato ad unico destinatario Ritiro il plico firmante

lo dell'ufficio distribuzione
stro di consegna



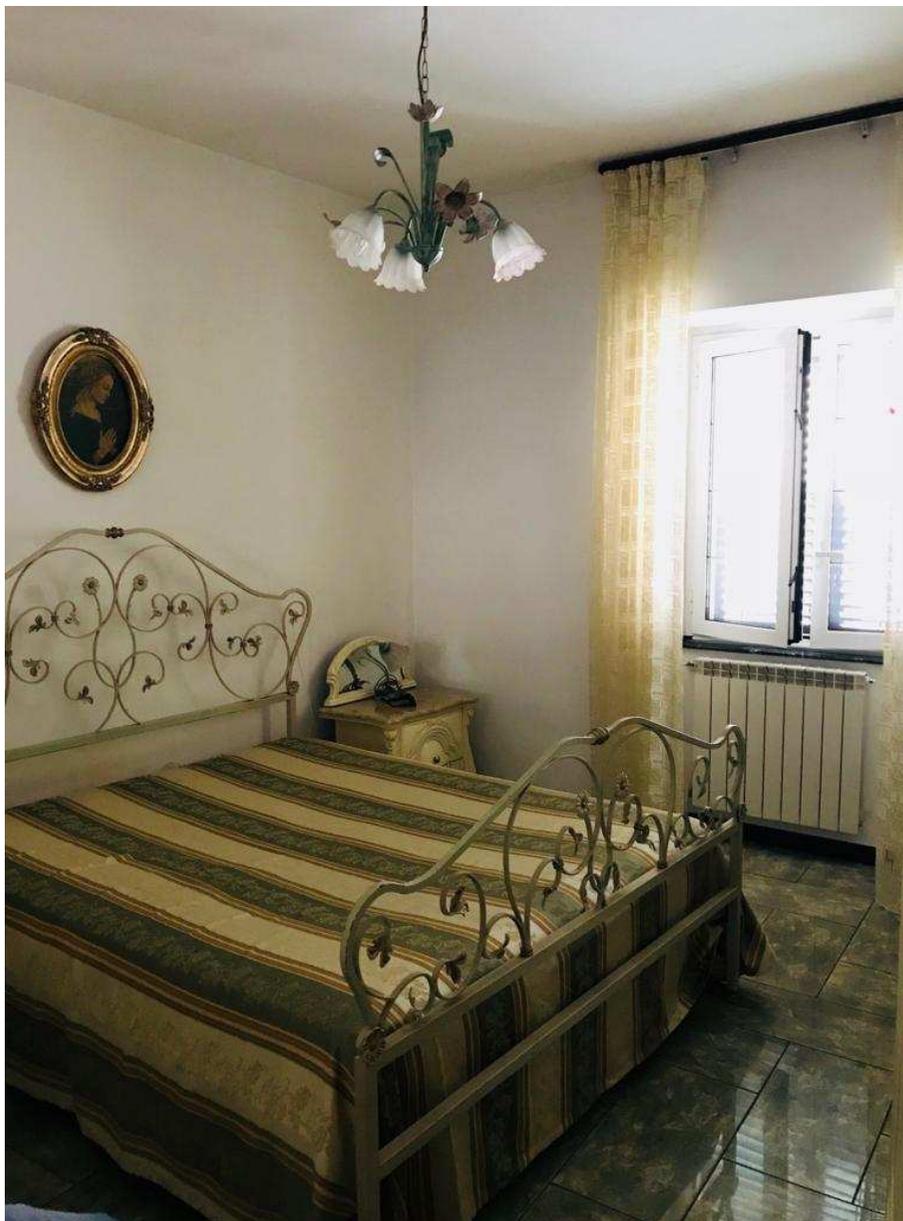






Firmato Da: TRAGNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER LA REGIONE BASILICATA CA.1 Serial#: 303795043555aa4671505f43c0a2ee660e

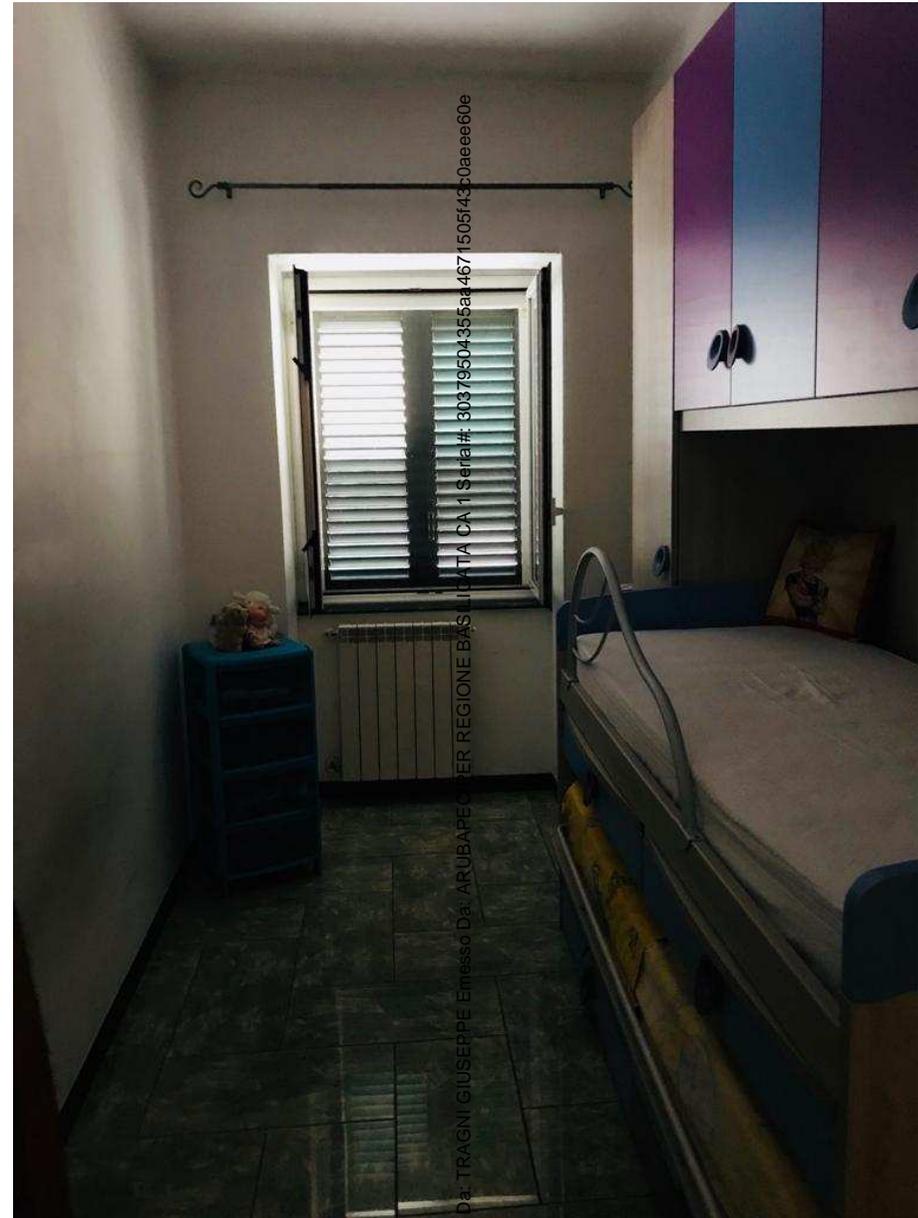




Firmato Da: TRAGNI GIUSEPPE Ennesso Data: 2023-05-15 15:05:43 PER REGIONE BASILICATA CA.1 Serial#: 303795043555aa4671505f43c0aaee60e



ALLEGATO 5.1.1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Firmato Da: TRAGNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPE CONFER REGIONE BASILICATA CA 1 Serie#: 303795043555at4671505f4350aeee60e



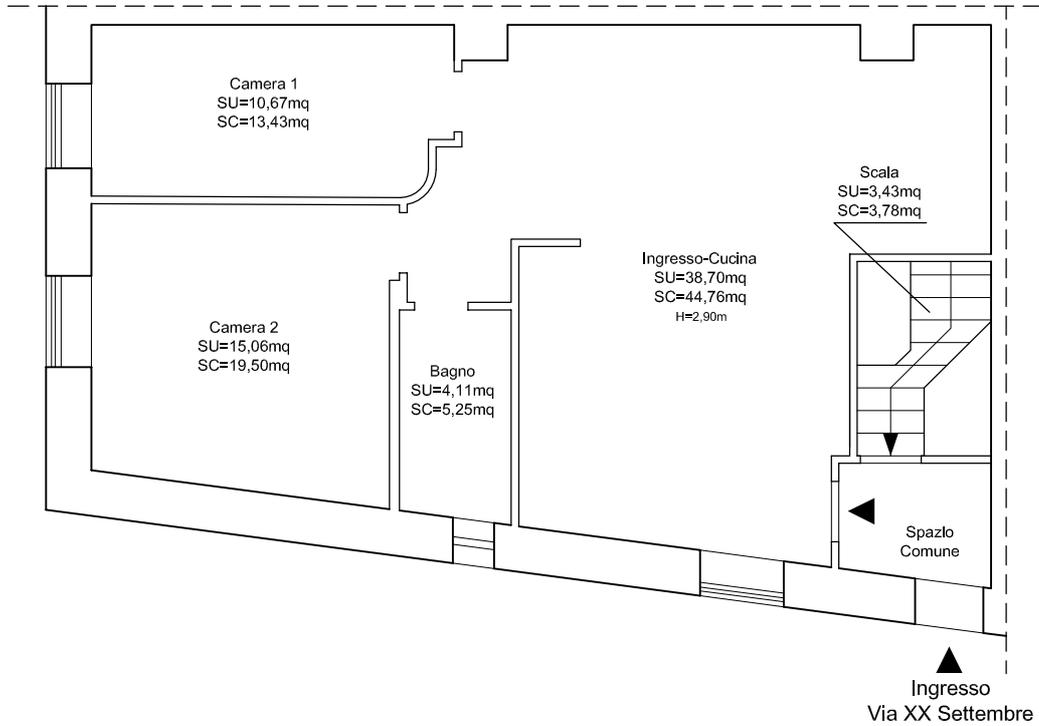


Firmato con il codice di sicurezza personale ARUBA P. S. REGIONE BASILICATA CA.1 Serial# 30379504355aa4671505f43c0aeee61e

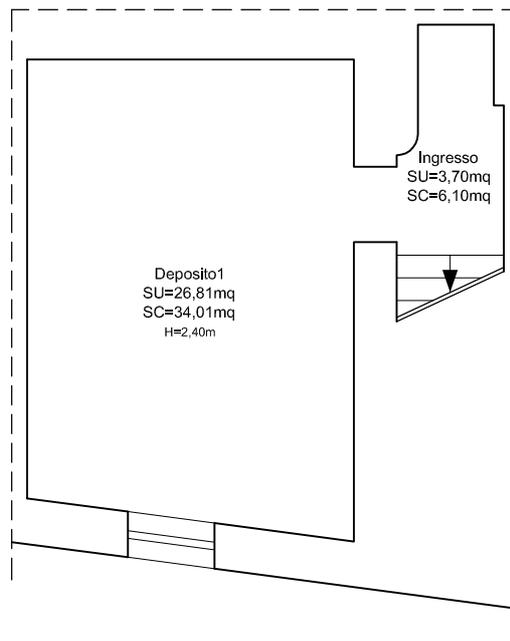




ALLEGATO 5.1.2
LOTTO 1: IMMOBILE -A-
(foglio 134 - p.lla 3167 - sub 6)
Pianta 1:100



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Interrato



**SCOSTAMENTI VALUTATI DALLE CARATTERISTICHE
DI GRADO MEDIO DEGLI ELEMENTI APPREZZATI DAL MERCATO**

LOTTO 1: Immobile A

1 - EDIFICIO		
ELEMENTI	GIUDIZIO/DESCRIZIONE	VALORE
TIPOLOGIA	abitazione	0
ETA' DI COSTRUZIONE	40 anni circa (1)	0
SISTEMA COSTRUTTIVO	muratura (1)	0
FACCIATE ESTERNE	intonacata	0
TOTALE K1		0

2 - CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		
ELEMENTI	GIUDIZIO/DESCRIZIONE	VALORE
POSIZIONE	centrale nella zona di riferimento	8
PIANO	S1,T	0
PANORAMICITA'	sufficiente	-1
LUMINOSITA'	sufficiente	-1
ESPOSIZIONE	un lato	0
RUMOROSITA'	bassa	2
TOTALE K2		8

3 - CARATTERISTICHE INTERNE		
ELEMENTI	GIUDIZIO/DESCRIZIONE	VALORE
ALTEZZA	buona	0
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	buono	0
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	buono	0
RIFINITURE E TINTEGGIATURE	buono	0
INFISSI INTERNI	buono	0
INFISSI ESTERNI	buono	0
IMPIANTO TERMICO	buono	0
IMPIANTO ELETTRICO	sufficiente	-1
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	sufficiente	0
TOTALE K3		-1

4 - STATO DI MANUTENZIONE CARATTERISTICHE INTERNE		
ELEMENTI	GIUDIZIO/DESCRIZIONE	VALORE
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	buono	0
RIFINITURE E TINTEGGIATURE	buono	0
INFISSI INTERNI	buono	0
INFISSI ESTERNI	buono	0
IMPIANTO TERMICO	buono	0
IMPIANTO ELETTRICO	sufficiente	-1
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	sufficiente	0
TOTALE K4		-1

5 - DOTAZIONE DI SERVIZI		
ELEMENTI	GIUDIZIO/DESCRIZIONE	VALORE
ACCESSO INDIPENDENTE	autonomo (1)	0
TOTALE K5		0

SOMMA COEFFICIENTI **6**

Note:

1 - il valore corrispondente è stato posto pari a zero perché caratteristica di grado "medio" nella zona omogenea di riferimento

