

---

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **MAIOR SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **30/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Civile Abitazione**

**Esperto alla stima:** GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI  
**Codice fiscale:** FLRGPP57R09A942F  
**Studio in:** VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI  
**Telefono:** 0835/877320  
**Email:** giuseppe@filardi.it  
**Pec:** giuseppe.filardi@geopec.it



**BENI IN NOVA SIRI (MT)  
LOCALITÀ/FRAZIONE  
VIA MAGNA GRECIA**

**Lotto:001 - Civile 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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Magna Grecia**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato -

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Residenza attuale: Stato Civile: Coniugata - Regime

Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, nata a il ; , nato a il ., fo- glio 49, particella 1045, subalterno 12, indirizzo Via Magna Grecia, piano 2, comune Nova Siri, categoria

A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie mq. 159, rendita € 503,55

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 18/02/2015 - Variazione di Toponomastica;

Variazione del 03/05/2005 - Fusione di unità immobiliari.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà. Dalla documentazione catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate, l'unità è servita da scala di accesso condominiale identificata in catasto come bene comune non censibile ed area di corte circostante.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al secondo piano, si presenta libera su tre lati (SUD, EST ed OVEST) con affaccio sull'area di corte circostante, mentre a NORD confina/affaccia con la particella n° 1044 di altrui



proprietà.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera- Sezione Territorio- non sono emerse difformità di alcun genere, essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale in atti del catasto a far data del 01/03/2018.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Nova Siri, comune italiano di 6.776 abitanti, della Provincia di Matera. Situato sulla costa jonica, si divide in Nova Siri Paese, o Centro (in dialetto u país), e Nova Siri Marina, o Scalo (in dialetto a staziòn). Confina con i comuni di Rotondella, Nocera, Rocca Imperiale, Canna e Valsinni. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile, trova posizione lunga la Viabilità denominata Magna Grecia (Ex S.S. 106) un tempo interessata da traffico intenso di attraversamento, all'attualità declassata a viabilità comunale e pertanto interessata da traffico locale. Prossimo ai principali servizi commerciali della zona Marina, si presenta come quartiere tranquillo sede di immobili residenziali e qualche attività artigianale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Attività commerciali varie (Discreta)

**Caratteristiche zone limitrofe:**residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Rotondella, Comune di Policoro.

**Attrazioni paesaggistiche:**Spiagge del Metapontino, Colline del Materano.

**Attrazioni storiche:**Centri storici borghi del Metapontino.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano 100 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 49, particella n° 1045, sub. 12, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Marina di Nova Siri alla via Magna Grecia. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile e sistema a cappotto, la copertura è a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle ac-



que meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

Ubicata al piano secondo ed accessibile da vano scale condominiale, si presenta costituita da una zona giorno con soggiorno/pranzo che funge anche da ingresso e zona cucina con annesso retro-cucina. Per mezzo di un disimpegno centrale si accede alla zona notte costituita da due servizi igienici e tre stanze da letto. Completano il tutto aree scoperte esterne (balconi) che concorrono con la superficie interna al raggiungimento di una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 159,00.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico e la cucina, la pavimentazione è del tipo in monocottura per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il locale bagno del tipo in ceramica lucida, gli infissi interni sono in legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in PVC con vetro camera, mentre la porta di accesso è del tipo blindato a taglio termico.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento. Per quanto attiene la conformità degli impianti tecnologici ivi presenti, al momento non è stato possibile reperire la documentazione tecnica attestante la conformità. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/2 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato -

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

### 2. Quota e tipologia del diritto

#### 1/2 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugata - Regime

Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **159,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Snc - di Via Magna Grecia; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne. Si riporta inoltre che l'intero complesso edilizio, così come anche l'unità oggetto di stima è stata interessata da un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico          | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2005 |



**Riscaldamento:**

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Esiste impianto di riscaldamento   | SI             |
| Tipologia di impianto              | Autonomo a gas |
| Stato impianto                     | Funzionante    |
| Potenza nominale                   | 25 kw          |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2022           |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
|--|----|

**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:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'unità in oggetto è stato rilasciato APE nell'ambito dell'intervento di efficientamento energetico eseguito con il cosiddetto ecobonus 110.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

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

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Magna Grecia**



**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato -

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugata -

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

, nata a il ;, nato a il ., fo- glio 49, particella 1045, subalterno 12, indirizzo Via Magna Grecia, piano 2, comune Nova Siri, categoria

A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie mq. 159, rendita € 503,55

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 18/02/2015 - Variazione di Toponomastica;

Variazione del 03/05/2005 - Fusione di unità immobiliari.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà. Dalla documentazione catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate, l'unità è servita da scala di accesso condominiale identificata in catasto come bene comune non censibile ed area di corte circostante.

**Confini:**

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al secondo piano, si presenta libera su tre lati (SUD, EST ed OVEST) con affaccio sull'area di corte circostante, mentre a NORD confina/affaccia con la particella n° 1044 di altrui proprietà.

**Espropriazioni per pubblica utilità:** Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale ,si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera- Sezione Territorio- non sono emerse difformità di alcun genere, essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale in atti del catasto a far data del 01/03/2018.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale ,si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



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

### CORPO: A

**Dati catastali:**, nata a il ;, nato a il., foglio 49, particella 1045, subalterno 12, indirizzo Via Magna Grecia, piano 2, comune Nova Siri, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie mq. 159, rendita € 503,55

### Quota e tipologia del diritto:

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

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale ,si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:**Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:**Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:**Si dichiara la conformità urbanistica.

## QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **23/06/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicola Grassano, in data 07/05/1993, ai nn. 4857/1308; registrato a Matera, in data , ai nn. 184/1V.

**Titolare/Proprietario:** , proprietaria per 1/2;, proprietario per 1/2. dal 23/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Etto- re Lo Nigro, in data 23/06/2005, ai nn. 77337/8724; trascritto a Matera, in data 28/06/2005, ai nn. 5379/3583.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia 91/90 e successive varianti.



Intestazione: e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Alla Concessione edilizia n° 77/96 è seguita la Concessione in Variante n° 20/96. Successivamente in data 26/01/2005 è stata presentata DIA per opere di ristrutturazione interna. Infine nell'anno 2021 è stata presentata CILAS per miglioramento sismico ed efficientamento energetico.

### **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri, per l'unità in oggetto non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### **Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 23/1999   |
| In forza della delibera:                                | di Giunta Comunale del 17/10/2007   |
| Zona omogenea:  | RS1 - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE IN AREE FUNZIONALI RS1  |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Art. 14 Norme tecniche di attuazione. Regime d'Intervento della Conservazione B Regime d'Uso Insediativo-Residenziale e relativi servizi Assimilabile alla zona omogenea B del D.M. 1444/68 Riguardano alcune aree della Marina e un'area del Centro, non del tutto consolidate, destinate all'edilizia residenziale semiintensiva nelle quali si attuano interventi diretti per il completamento delle volumetrie consentite e l'eventuale rinnovamento edilizio nel rispetto dei parametri seguenti: It = 2,70 mc/mq; Ut = 0,80 mq/mq per il Centro; If = 2,40 mc/mq; Uf = 0,75 mq/mq; Rc = 0,45 al piano terra e 0,35 ai piani superiori per la Marina. Hmax = 10,00 m. Np = 3 Allineamento ai distacchi dagli edifici e comunque a non meno di m. 3,00 dal filo stradale; Distanza dai confini laterali = 5,00 m. In merito agli elaborati di progetto si richiamano espressamente le prescrizioni di cui al punto 4 dell'art. 1 finalizzate alla qualità edilizia e alla contestualizzazione degli interventi nell'intorno urbano. Art |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni      | NO  |



|   |    |
|---|----|
| particolari?                                |    |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri, per l'unità in oggetto non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**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:*

- Pignoramento a favore di MAIOR SPV SRL contro , ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 15/04/2022 ai nn. 526/2022 iscritto/trascritto a Matera in data 20/05/2022 ai nn. 4627/3721;

- Pignoramento a favore di EQUITALIA SUD SPA Equitalia SUD SPA contro , ; Derivante da: Pignoramento esattoriale; A rogito di Equitalia Sud SPA in data 12/12/2012 ai nn. 36/2012 iscritto/trascritto a Matera in data 14/12/2012 ai nn. 10360/8325;

*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 annotata a favore di Banca Carime SPA contro , ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 88500; Importo capitale: € 59000; A rogito di Notaio Ettore Lo Nigro in data 23/06/2005 ai nn. 77338; Iscritto/trascritto a Matera in data 28/06/2005 ai nn. 5381/1227

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 119397,42; Importo capitale: € 59698,71; A rogito di Equita-



lia Basilicata SPA in data 03/11/2009 ai nn. 428/1998; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2009 ai nn. 9054/1523

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 997356,64; Importo capitale: € 498678,32; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 26/01/2010 ai nn. 110/1999; Iscritto/trascritto a Matera in data 29/01/2010 ai nn. 921/207

*Pignoramenti:*

Nessuna.

*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:**

l'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

### **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:** Nessuna.

**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:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna



**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25



- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

| Destinazione  | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione al foglio n° 49, particella n° 1405, sub. 12 | sup lorda di pavimento | 159,00                      | 1,00   | 159,00                 |
|   |                        | <b>159,00</b>               |        | <b>159,00</b>          |

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2022

Zona: Nova Siri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max(€/mq): 1300

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera - Sezione Territoriale di Nova Siri;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;  
 Uffici del registro di Matera;  
 Ufficio tecnico di Nova Siri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Civile Abitazione € 1.000,00 al mq.;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 166.950,00.

| <i>Destinazione</i>   | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione al foglio n°<br>49, particella n° 1405,<br>sub. 12 | 159,00                        | € 1.000,00             | € 159.000,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo             |                               |                        | € 159.000,00              |
| Maggiorazione per aree condominiali comuni aumento del 5.00%  |                               |                        | € 7.950,00                |
| Valore corpo  |                               |                        | € 166.950,00              |
| Valore Accessori  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                     |                               |                        | € 166.950,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                            |                               |                        | € 166.950,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo civile [A2] | 159,00                  | € 166.950,00                         | € 166.950,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €0,00



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

Trattasi di unità immobiliare non 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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Magna Grecia**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato -

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: Stato Civile: Coniugata - Regime

Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:Nessuno

### **Allegati**

Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;

Allegato n° 5: Titoli Edilizi;

Allegato n° 6: Documentazione tecnica.

Data generazione: 19-07-2023

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI**

