
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **69/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: GEOMETRA PAOLO MELIGENI
Codice fiscale: MLGPLA65C01F027J
Studio in: Via De Martino 53 - 75013 Ferrandina
Telefono: 0835556602
Email: architetto.meligeni@tiscali.it
Pec: paolo.meligeni@geopec.it



Beni in **Policoro (MT)**
Località/Frazione
Via Giuseppe Verdi n° 12

Lotto:001

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 economico [A3] sito in Via Giuseppe Verdi n° 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 2) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Erroneamente intestato al solo poichè la proprietà del compendio staggito ricade nella comunione legale tra coniugi., foglio 11, particella 653, subalterno 2, indirizzo Via Giuseppe Verdi n° 12, piano T, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 131 mw, rendita € 355,06

Confini: confina con Via Giuseppe Verdi e sui tre lati con particella n° 83

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

trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali (Comune di Policoro foglio 11 particella 653 sub 2) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la visura catastale risulta errata poichè non viene menzionato il coniuge essendo gli stessi in regime di comunione legale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di voltura catastale per aggiornamento visura.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento intestazione visura catastale

aggiornamento visura catastale tramite presentazione di voltura catasto edilizio urbano : € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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



dati catastali (Comune di Policoro foglio 11 particella 653 sub 2) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in Via Giuseppe Verdi n° 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 3) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Erroneamente intestato poichè la proprietà del compendio staggito ricade nella comunione legale tra coniugi., foglio 11, particella 653, subalterno 3, indirizzo Via Giuseppe Verdi n° 12, piano T, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza 24 mq, rendita € 58,26

Confini: confina con Via Giuseppe Verdi e sui tre lati con particella 83

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

trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 3) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la visura catastale risulta errata poichè non viene menzionato il coniuge essendo gli stessi in regime di comunione legale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di voltura catastale per aggiornamento visura.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento intestazione visura catastale

aggiornamento visura catastale tramite presentazione di voltura catasto edilizio urbano: € 0,00

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 3) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Via Giuseppe Verdi n° 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 83) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Erroneamente intestato al solo poichè la proprietà del compendio staggito ricade nella comunione legale tra coniugi. , sezione censuaria Policoro, foglio 11, particella 83, qualità particella divisa in 3 porzioni AA seminativo irriguo classe 2; AB frutteto irriguo classe U; AC frutteto classe 1, superficie catastale 30.640 mq, reddito dominicale: € euro 554,65, reddito agrario: € euro 238,53

Confini: confina a nord con (p.lla 908) ad est con Via Giuseppe Verdi ed a sud con (p.lle 288 e 1425)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 83) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la visura catastale risulta errata poichè non viene menzionato il coniuge essendo gli stessi in regime di comunione legale, altresì le porzioni di coltura non corrispondono allo stato attuale qualità uliveto e terreno incolto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di voltura catastale per aggiornamento visura e presentazione pratica per variazione colturale

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento intestazione visura catastale ed aggiornamento di variazione colturale.

aggiornamento visura catastale tramite presentazione di voltura catasto terreni ed aggiornamento variazione colturale tramite presentazione di modello.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 83) è conforme a quella indicata negli atti 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):

Compendio immobiliare costituito da terreno della superficie di ha. 3.06.40 con entrostante fabbricato a piano terra. In vicinanza a detto fabbricato è presente il corpo B -deposito- il quale risulta in uno stato fatiscente e pericolante da demolire.Il costo per tale demolizione è di circa euro 5.000,00 Il lotto confina a nord con (p.lla 908) ad est con Via Giuseppe Verdi ed a sud con (p.lle 288 e 1425) . Il lotto non risulta essere recintato .

Caratteristiche zona: agro di Policoro normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona:La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: SS 106 Jonica

Caratteristiche zone limitrofe:agricole

Importanti centri limitrofi: Marina-Lido di Policoro.

Attrazioni paesaggistiche:D.Lgs n.42/2004.

Attrazioni storiche:nessuna.

Principali collegamenti pubblici: SS. 106 Jonica



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Immobile al piano terra, avente accesso dalla Via Giuseppe Verdi, per una superficie commerciale di circa mq. 131,00 , deposito al piano terra fatiscente da demolire ed entrostante appezzamento di terreno agricolo di forma rettangolare della superficie di circa mq. 30.640,00 in parte incolto ed in parte ulivettato. Il terreno agrario è di medio impasto è risulta essere pianeggiante. Sono presenti sul fondo circa 55 piante di ulivo messi a dimora circa 30 anni fa. Detto terreno non risulta essere recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **30.771,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1 settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.



Esterno abitazione piano terra





Esterno abitazione piano terra



Terreno agricolo ulivettato



Terreno agricolo incolto



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai in latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: antem materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: parte ghiaia e parte cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco con pittura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: con maniglia condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Fognatura	tipologia: singola rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficiente conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
--------	--

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Trattasi di unico proprietario pertanto non vi sono millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato



Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **B**

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Impianti:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Impianti:

Millesimi di proprietà: Non specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica:Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Verdi n° 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

0

La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 2) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Erroneamente intestato al solo poichè la proprietà del compendio staggito ricade nella comunione legale tra coniugi., foglio 11, particella 653, subalterno 2, indirizzo Via Giuseppe Verdi n° 12, piano T, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 131 mw, rendita € 355,06

Confini: confina con Via Giuseppe Verdi e sui tre lati con particella n° 83

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali (Comune di Policoro foglio 11 particella 653 sub 2) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la visura catastale risulta errata poichè non viene menzionato il coniuge, essendo gli stessi in regime di comunione legale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di voltura catastale per aggiornamento visura.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento intestazione visura catastale
 aggiornamento visura catastale tramite presentazione di voltura catasto edilizio urbano : € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (Comune di Policoro foglio 11 particella 653 sub 2) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.





planimetria immobile oggetto di stima

Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in Via Giuseppe Verdi n° 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

0

La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 3) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Erroneamente intestato al solo poichè la proprietà del compendio staggito ricade nella comunione legale tra coniugi., foglio 11, particella 653, subalterno 3, indirizzo Via Giuseppe Verdi n° 12, piano T, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza 24 mq, rendita € 58,26

Confini: confina con Via Giuseppe Verdi e sui tre lati con particella 83

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

trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 3) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la visura catastale risulta errata poichè non viene menzionato il coniuge essendo gli stessi in regime di comunione legale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di voltura catastale per aggiornamento visura.



Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento intestazione visura catastale
aggiornamento visura catastale tramite presentazione di voltura catasto edilizio urbano: € 0,00

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 3) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Via Giuseppe Verdi n° 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
0

La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 83) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Erroneamente intestato al solo poichè la proprietà del compendio staggito ricade nella comunione legale tra coniugi. , sezione censuaria Policoro, foglio 11, particella 83, qualità particella divisa in 3 porzioni AA seminativo irriguo classe 2; AB frutteto irriguo classe U; AC frutteto classe 1, superficie catastale 30.640 mq, reddito dominicale: € euro 554,65, reddito agrario: € euro 238,53

Confini: confina a nord con (p.lla 908) ad est con Via Giuseppe Verdi ed a sud con proprietà (p.lle 288 e 1425)

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

trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 83) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la visura catastale risulta errata poichè non viene menzionato il coniuge essendo gli stessi in regime di comunione legale, altresì le porzioni di coltura non corrispondono allo stato attuale qualità uliveto e terreno incolto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di voltura catastale per aggiornamento visura e presentazione pratica per variazione colturale

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento intestazione visura catastale ed aggiornamento di variazione colturale.

aggiornamento visura catastale tramite presentazione di voltura catasto terreni ed aggiornamento variazione colturale tramite presentazione di modello.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 83) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.



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

CORPO: A

Dati catastali: Erroneamente intestato poichè la proprietà del compendio staggito ricade nella comunione legale tra coniugi., foglio 11, particella 653, subalterno 2, indirizzo Via Giuseppe Verdi n° 12, piano T, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 131 mq, rendita € 355,06

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 2) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:La corrispondenza dei dati catastali (Comune di Policoro foglio 11 particella 653 sub 2) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Conformità catastale:NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B

Dati catastali: Erroneamente intestato al solo poichè la proprietà del compendio staggito ricade nella comunione legale tra coniugi., foglio 11, particella 653, subalterno 3, indirizzo Via Giuseppe Verdi n° 12, piano T, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza 24 mq, rendita € 58,26

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 3) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 653 sub. 3) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

CORPO: C

Dati catastali: Erroneamente intestato al solo poichè la proprietà del compendio staggito ricade nella comunione legale tra coniugi. , sezione censuaria Policoro, foglio 11, particella 83, qualità particella divisa



in 3 porzioni AA seminativo irriguo classe 2; AB frutteto irriguo classe U; AC frutteto classe 1, superficie catastale 30.640 mq, reddito dominicale: € euro 554,65, reddito agrario: € euro 238,53

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 83) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 83) è conforme a quella indicata negli atti di pignoramento.

Conformità catastale:NON si dichiara la conformità catastale.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3]sito in **Via Giuseppe Verdi n° 12**

Numero pratica: Immobile realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il certificato di agibilità risulta mancante, è quindi, da richiedere agli uffici competenti del Comune di Policoro. Necessita della seguente documentazione; certificato di collaudo e/o idoneità statica, certificato di corretta esecuzione degli impianti in base alle legge vigente DM 37/2008 (in sostituzione della abolita 47/90). Costo presunto per il certificato di agibilità e pari a circa euro 1.800,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: A**Deposito [D]**

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**agricolo**

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C**Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	regolamento urbanistico ed edilizio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq abitazioni e 0,04 mc/mq per le pertinenze
Altezza massima ammessa:	ml 7,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Deposito [D]****Note sulla conformità:**

Nessuna.



Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Deposito [D] sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI MATERA in data 30/10/2023 ai nn. 1447 iscritto/trascritto a MATERA in data 01/12/2023 ai nn. 11431/9031;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 05/10/2024 ai nn. 69 iscritto/trascritto a MATERA in data 22/10/2024 ai nn. 10121/8231;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

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:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: A

sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

Nessun bene pignorato ricade su suolo demaniale

Identificativo corpo: B

sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

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

Identificativo corpo: A

sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

Nessuna esistenza di pesi ed oneri

Identificativo corpo: B

sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12



Identificativo corpo: C
agricolo sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Identificativo corpo: A

sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, trattasi di immobile con unico proprietario.

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 presenza di atto ablativo da parte della pubblica Amministrazione

Identificativo corpo: B

sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

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:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Policoro (MT), Via Giuseppe Verdi n° 12

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:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali relativa alla particella 653 sub 2 del foglio 11 abitazione del Comune di Policoro. Tali superfici sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica con il programma Autocad e omogeneizzate con i relativi coefficienti. E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali. Nell'abitazione di cui sopra, per la stima, si è tenuto conto anche dei lavori, presenti e non ultimati, inerente all'installazione di un impianto fotovoltaico. Altresì si riporta la superficie catastale del terreno agricolo particella 83 foglio 11 di mq. 30.640,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra-primi composta da 5 vani più accessori	sup lorda di pavimento	131,00	1,00	131,00



terreno circostante	sup lorda di pavimento	30.640,00	1,00	30.640,00
		30.771,00		30.771,00

Identificativo corpo: B - Deposito [D]**Identificativo corpo: C - agricolo****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Totale superficie commerciale dell'abitazione mq. 131,00

Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2024, 2 semestre ; agenzia immobiliare Olivieri S.r.l. con sede in Policoro alla Via Sinisi n° 43.

Per tali fonti il nostro immobile, trovandosi in Via Giuseppe Verdi n° 12, ricade in zona agricola del territorio di Policoro. Precisamente: valore locativo unitario agricolo Euro 1,40/mq .

Pertanto avremo;

$1,40 \text{ Euro/mq} \times 131,00 \text{ mq} = 183,40 \text{ Euro valore locativo mensile}$ $183,40 \times 12 = 2.200,80$
canone lordo annuo.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.) tradotte nella percentuale del 20%, ne consegue che il reddito annuo corrisponde ad euro 1.760,64



La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta nei limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito medio annuo, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 2% si ottiene:

$$VI = \text{Euro } 1.760,64 : 0,02 = \text{Euro } 88.032,00 / 131,00 = 672,00$$

Procedimento di stima sintetico

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello in oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale)

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2024, 2 semestre.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in Via Giuseppe Verdi n° 12, ricade in zona agricola del territorio di Policoro. Precisamente: essendo un immobile a piano terra con relativa corte p.lla 653, si applica il valore di mercato unitario pari ad Euro 620,00/mq

Nel caso specifico, essendo esso in sufficienti condizioni abbiamo;

$$620,00 \text{ euro /mq} \times 131,00 \text{ mq} = 81.220,00 \text{ Euro valore di mercato}$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico essa risulta essere la seguente;

$$(88.032,00 + 81.220,00) : 2 = \text{Euro } 84.626,00$$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'abitazione con corte in Euro 84.626,00 (ottantaquattromilaseicentoventisei/00) pari ad Euro al mq. 646,00.

Per il terreno agricolo di mq. 30.640,00 si è proceduto alla stima considerando, oltre i valori agricoli medi Regione Agraria Basilicata che agenzia immobiliare Olivieri S.r.l. con sede in Policoro alla Via Sinisi n° 43,

anche atti di recente compravendita di terreni ubicati nella medesima zona del cespite pignorato. Vedasi atti allegati il primo stipulato in data 19 gennaio 2024 per notar Ilaria Chiaradia da Pisticci n° rep. 3656/2692 ed il secondo in data 15 gennaio 2024 per notar Massimo Plasmati da Tursi n° rep 11106/7528.

Pertanto considerando detti valori si è ottenuto un prezzo del terreno agricolo pari ad euro/mq 1,50.

$$\text{Superficie terreno mq. } 30.640,00 \times 1,50/\text{mq} = \text{euro } 45.960,00$$

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Olivieri S.r.l. con sede in Policoro alla Via Sinisi n° 43;

O.M.I. della provincia di Matera;

Valori Agricoli Regione Agraria Basilicata;

stipula di atti di recente compravendita;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore di mercato in zona agricola;

Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico del Comune di Policoro;



siti internet specializzati;
analisi offerte pubblicizzate;
volumi di vendita..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.586,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra- primo composta da 5 vani più accessori	131,00	€ 646,00	€ 84.626,00
terreno circostante	30.640,00	€ 1,50	€ 45.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.586,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 130.586,00
Valore corpo			€ 130.586,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.586,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.293,00

B. Deposito [D]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

C. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

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 economico [A3]	30.771,00	€ 130.586,00	€ 65.293,00
B	Deposito [D]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
C	agricolo	0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 19.587,90



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.550,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 588,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€103.448,10**

Arrotondato ad euro **€103.500,00**

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

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 economico [A3] sito in Via Giuseppe Verdi n° 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in Via Giuseppe Verdi n° 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Via Giuseppe Verdi n° 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: 24-02-1984

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Data generazione:
10-04-2025

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PAOLO MELIGENI

