
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **47/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO
Codice fiscale: DGRLNZ63S02F052Y
Studio in: VIA DE RUGGIERI 1 - MATERA
Telefono: 0835/330017
Email: lodigr@tiscali.it
Pec: lorenzo.digregorio@archiworldpec.it



Beni in Nova Siri (MT)
Località/Frazione Marina di Nova Siri
via Magna Grecia, 8

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: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marina di Nova Siri, via Magna Grecia, 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

Residenza attuale: Stato Civile:

Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

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

si

Identificato al catasto Fabbricati: Allegati: (1, 2, 3 e 4)

Intestazione:

, foglio 49, particella

840, subalterno 3, indirizzo via Magna Grecia, 8, scala unica, interno 1, piano 1, comune Nova Siri, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale mq 144, rendita € Euro 418,33

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 11/05/2013 - Pubblico Ufficiale

- sede Nova Siri (MT) - UR sede Pisticci (MT) Registrazione Voltura 9990 n.247 registrato in data 07/04/2014 - Dichiarazione di successione testamentaria - Voltura n. 2223.4/2014 - Pratica n.MT0033305 in atti dal 11/04/2014. Costituzione del 12/12/1992 in atti dal 12/12/1992 (n.78.1/1992).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti

Confini: A terra e a cielo con proprietà a Nord con vano scala, proprietà

e il subalterno 8 della stessa particella e stesso foglio (bene comune non censibile); a Sud, a Est e a Ovest con il subalterno 17 della stessa particella e stesso foglio (bene comune non censibile)

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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



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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica dell'abitato di Marina di Nova Siri (MT)

Caratteristiche zona: residenziale - commerciale normale

Area urbanistica: completamento a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali, agricole e ricettive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: litorale marino e fascia costiera jonica.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1500 metri

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

Appartamento sito al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino, due bagni, ripostiglio, tre camere da letto e tre balconi. Vi si accede tramite scala comune. L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento insistente su area recintata costituita dalle particelle 16 e 17 del foglio 49 del Comune di Nova Siri, entrambe bene comune non censibile. *Allegato: (5)*

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **- Residenza alla data del pignoramento:**

Residenza attuale: **Stato Civile**

- Regime Patrimoniale:

s **Data Matrimonio:**

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **140,47**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1982

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: cemento armato condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: cemento armato con travetti precompressi condizioni: sufficienti



Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in cemento armato con travetti precompressi condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: pilastri in cemento armato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio zincato apertura: elettrica condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio preverniciato protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: marmettoncini coibentazione: assente condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: blocchi in laterizio coibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative in riferimento all'epoca della realizzazione
Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete conformità: rispettoso della vigente normativa in riferimento all'epoca della realizzazione
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: discrete conformità: rispettoso della vigente normativa in relazione all'epoca di installazione



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: rispettoso della vigente normativa all'epoca della realizzazione
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : discreta condizioni: discrete conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca di realizzazione
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: discrete conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca della realizzazione
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative in relazione allepoca della realizzazione
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: rispettoso delle normative vigenti alla data dell'installazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative alla data dell'installazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001 circa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas metano e radiatori a parete
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	24Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001 circa



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	un solo split a parete

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
---	----

Millesimi di proprietà: Non definiti

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: "G". *Allegati: (7, 7bis e 7ter)*

Note Indice di prestazione energetica: Certificato di Prestazione Energetica non presente, così come dichiarato dal debitore, è stato redatto dal sottoscritto CTU in data 14/11/2022

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

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

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marina di Nova Siri, via Magna Grecia, 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Residenza alla data del pignoramento:**

Residenza attuale: **- Stato Civile:**

Regime Patrimoniale: s **Data Matrimonio:**

Eventuali comproprietari:

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

si



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 49, particella

840, subalterno 3, indirizzo via Magna Grecia, 8, scala unica, interno 1, piano 1, comune Nova Siri, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale mq 144, rendita € Euro 418,33

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 11/05/2013 - Pubblico Ufficiale

sede Nova Siri (MT) - UR sede Pisticci (MT) Registrazione Voltura 9990 n.247 registrato in data 07/04/2014 - Dichiarazione di successione testamentaria - Voltura n. 2223.4/2014 - Pratica n.MT0033305 in atti dal 11/04/2014. Costituzione del 12/12/1992 in atti dal 12/12/1992 (n.78.1/1992).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti

Confini: A terra e a cielo con proprietà

a Nord con vano scala, proprietà

e il subalterno 8 della stessa particella e stesso foglio (bene comune non censibile); a Sud, a Est e a Ovest con il subalterno 17 della stessa particella e stesso foglio (bene comune non censibile)

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

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

CORPO: APPARTAMENTO

Dati catastali:

, foglio 49, particella 840, subalterno 3,

indirizzo via Magna Grecia, 8, scala unica, interno 1, piano 1, comune Nova Siri, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale mq 144, rendita € Euro 418,33

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di

- Piena proprietà

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

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

Conformità catastale: 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/i**
ante ventennio al 20/07/1986 . In forza di compravendita - a rogito di Carelli C, in data 09/04/1980, ai nn. 34082; trascritto a Matera, in data 02/05/1980, ai nn. 3248/2864.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i**
ante ventennio al 26/05/2014 . In forza di Divisione - a rogito di Carelli C, in data 21/07/1986, ai nn. 47935; trascritto a Matera, in data 18/08/1986, ai nn. 5629/4940.

Titolare/Proprietario: dal 27/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di successione testamentaria; registrato a Pisticci, in data 07/04/2014, ai nn. 247/9990; trascritto a Matera, in data 27/05/2014, ai nn. 3984/3335.

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

PRATICHE EDILIZIE: *Allegati: (8 e 9)*

Numero pratica: 61 del 07-07-1982 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/07/1982 al n. di prot.

Numero pratica: 90/83

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: esecuzione dei lavori di variante al progetto approvato con concessione N.61 del 07-07-1982

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/07/1983 al n. di prot. 5619

Rilascio in data 10/07/1984 al n. di prot. 5619

Numero pratica: 2755/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Fabbricato realizzato in difformità alla licenza edilizia n. 61/82

Oggetto: Fabbricato realizzato in difformità alla licenza edilizia n. 61/82

Presentazione in data 20/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/2001 al n. di prot. 2755/86

Conformità edilizia:



Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale N.59 del 17/10/2007
Zona omogenea:	RSC; residenze semintensive con cospicua presenza di terziario commerciale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

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: Allegato: (10)

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento a favore di
 Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Pubblico Ufficiale UNEP Matera in data 24/05/2021 ai nn. 720 iscritto/trascritto a Matera in data 14/06/2021 ai nn. 5005/4019;

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 contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di Grassano Nicola in data 27/12/2007 ai nn. 32848/13614; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/12/2007 ai nn. 14281/2618

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:

No

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

Nessuno

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: Euro 200,00.



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: No

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie utile netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale netta	116,85	1,00	116,85
balconi	sup reale netta	23,62	0,25	5,91
		140,47		122,76

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Nova Siri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.588,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	116,85	€ 1.300,00	€ 151.905,00
balconi	5,91	€ 1.300,00	€ 7.683,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.588,00
Valore corpo			€ 159.588,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 159.588,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 79.794,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	122,76	€ 159.588,00	€ 79.794,00

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: **€ 159.588,00****QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:**

l'immobile presenta caratteristiche idonee in merito alla divisibilità.

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: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marina di Nova Siri, via Magna Grecia, 8****Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento

Residenza attuale: - Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

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

Allegato: (11) Verbale di sopralluogo.

Data generazione:

03-11-2022

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO