

---

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

promossa da: **UNICREDIT Spa**

contro: - **OMISS** -  
- **OMISS** -  
- **OMISS** -

N° Gen. Rep. **96/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione con**  
**annesso locale garage**

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



**BENI IN MONTESCAGLIOSO (MT)**  
**LOCALITÀ/FRAZIONE**  
**VIALE EUROPA**

**Lotto:001 - Abitazione con annesso locale garage**

**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: Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Europa**

Note: Il compendio immobiliare in oggetto è identificabile con un abitazione al piano primo ed annesso locale di pertinenza al piano quarto. Considerato che tanto l'abitazione che il locale pertinenziale sono catastalmente identificati con un unico sub 8, della particella n° 1578, e quindi rappresentate in un'unica planimetria catastale, ai fini della stima, il compendio immobiliare sarà valutato considerando la superficie complessiva omogeneizzata delle due unità, adottando un unico valore unitario di mercato.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Santo Stefano, n° 20 - Montescaglioso -

Residenza attuale: Via Santo Stefano, n° 2 - Montescaglioso - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1995

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Res-

idenza attuale: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Res-

idenza attuale: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISISS -;- OMISISS -;- OMISISS -, foglio 22, particella 1578, subalterno 8, indirizzo Viale Europa, interno 2, piano 1-4, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 3, consistenza Vani 7, superficie mq. 149,00, rendita € 578,43

Derivante da:

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



variazione del 13/11/2012 - Variazione di Toponomastica;  
 Variazione del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario;  
 Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;  
 Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non è stato possibile reperire le tabelle millesimali relative alle parti comuni. Tuttavia si attesta l'esistenza di parti comuni individuabili nelle scale, androni e area di corte circostante il complesso edilizio.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ricordiamo dislocata tra il piano primo e il piano quarto risulta così delimitata. L'abitazione al piano primo, a NORTH, SOUTH ed OVEST confina/si affaccia sull'area di corte mentre ad EST confina con scala condominiale cui ne condivide le strutture portanti e murarie. Il locale pertinenziale (deposito) al piano quarto, a NORTH, confina con corridoio condominiale di accesso, ad EST ed OVEST confina con altre unità e a SOUTH si affaccia sull'area di corte.

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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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, visto lo stato dei luoghi e la planimetria in atti del catasto a far data del 12/05/1981, sono emerse lievi difformità per una differente distribuzione interna. Inoltre l'intero complesso edilizio di cui l'unità fa parte, non risulta regolarmente inserito in mappa rendendo di fatto l'immobile non identificabile. In ragione di tale discordanza non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'unità.

Regolarizzabili mediante: Pratica Pregeco e Docfa di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità rilevate occorre redigere una pratica di allineamento catastale tra il catasto terreni e il catasto fabbricati al fine di poter inserire in mappa la sagoma del complesso edilizio di cui le unità oggetto di stima costituiscono porzione. Tale attività dovrà necessariamente coinvolgere tutto il complesso edilizio, se non tutto il comparto della zona costituito da n° 4 palazzine. Inoltre una volta inserito il complesso edilizio in mappa occorrerà redigere l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni e l'elenco delle singole unità immobiliari. Inoltre occorre eseguire un aggiornamento della planimetria catastale rappresentativa della suddivisione interna.

Compenso per aggiornamento catastale: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Il compenso per aggiornamento catastale sopra riportato si riferisce al solo complesso edilizio di cui le unità oggetto di stima fanno parte. Considerato che il complesso edilizio costituisce porzione di un intervento di maggiore estensione, ovvero n° 4 complessi edilizi, è probabile che l'aggiornamento catastale potrebbe interessare anche le palazzine limitrofe, con aumento dei costi di aggiornamento.

Per quanto sopra NON 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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Europa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matri-



monio: 12-08-1995

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di- OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISISS -;- OMISISS -;- OMISISS -, foglio 22, particella 1578, subalterno 2, indirizzo Viale Europa, interno 2, piano 1-4, comune Montescaglioso, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 27,00, superficie mq. 30,00, rendita € 89,24

#### Derivante da:

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

Variazione del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario;

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non è stato possibile reperire le tabelle millesimali relative alle parti comuni. Tuttavia si attesta l'esistenza di parti comuni individuabili nelle scale, androni e area di corte circostante il complesso edilizio.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra, confina a NORD, EST ed OVEST con altra proprietà e a SUD con area di corte da cui si accede.

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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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, visto lo stato dei luoghi e la planimetria in atti del catasto a far data del 14/05/1981, non sono emerse difformità di alcun genere. Tuttavia si ricorda che l'intero complesso edilizio di cui l'unità fa parte, non risulta regolarmente inserito in mappa rendendo di fatto l'immobile non identificabile. In ragione di tale discordanza non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'unità. In merito ai costi per la regolarizzazione si rimanda a quanto quantificato per il CORPO A.

Regolarizzabili mediante: Pratica Pregeo e Docfa di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità rilevate occorre redigere una pratica di allineamento catastale tra il catasto terreni e il catasto fabbricati al fine di poter inserire in mappa la sagoma del complesso edilizio di cui le unità oggetto di stima costituiscono porzione. Tale attività dovrà necessariamente coinvolgere tutto il complesso edilizio, se non tutto il comparto della zona costituito da n° 4 palazzine. Inoltre una volta inserito il complesso edilizio in mappa occorrerà redigere l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni e l'elenco delle singole unità immobiliari. Inoltre occorre eseguire un aggiornamento della planimetria catastale rappresentativa della suddivisione interna.

Per quanto sopra NON 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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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):

I beni oggetto di stima, sono ubicati nel Comune di Montescaglioso, comune italiano di 9.238 abitanti della provincia di Matera, situato su un rilievo collinare a 352 m s.l.m. nell'estrema parte centro-orientale della provincia al confine con la parte sud-occidentale della città metropolitana di Bari e la parte nord-occidentale della provincia di Taranto e si estende per 176 km<sup>2</sup>. Confina a nord-est con Matera (18 km), a est con Ginosa (TA) (13 km), a sud-ovest con Pomarico (17 km) e Miglionico (25 km) a sud con Pisticci (43 km) e sud-est con Bernalda (24 km). Tutto il complesso collinare ha un'altitudine compresa tra i 16 e i 365 metri sul livello del mare ed è delimitato a sud-ovest dal fiume Bradano e a nord-est dal torrente Gravina, evidenziando la biodiversità di un paesaggio che passa dalla Murgia calcarea ai calanchi argillosi. Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona periferica dell'abitato di Montescaglioso, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tante che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro, quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Bar, negozi, attività commerciali varie (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Comune di Ginosa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.

**Attrazioni storiche:** Centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Nessun servizio previsto

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 22, particella n° 1578, sub. 8, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Montescaglioso alla via Europa. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre quarant'anni, 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 in parte con intonaco civile ed in parte rivestite un mattoncini, la copertura è a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

Ubicata al piano primo ed accessibile da vano scale condominiale, si presenta costituita da un ingresso con accesso diretto all'ambiente soggiorno, da un ambiente cucina, due servizi igienici, e tre stanze da letto collegati da un corridoio centrale, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 149,00circa, comprensiva anche di aree scoperte quali balconi e pertinenza al piano quarto destinata a deposito. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per i locali igienici 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 legno tamburato di



tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro semplice e tapparelle oscuranti, mentre la porta di accesso è del tipo portoncino blindato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti ma realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, pertanto non conformi alla normativa vigente.

Non per ultimo si riporta che all'unità abitativa in oggetto è annesso un locale deposito, anch'esso oggetto di pignoramento, censito in catasto fabbricati al foglio 22, particella n° 1578, sub. 8, costituito da un unico ambiente rifinito con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera, pavimentazione in monocottura, porta di accesso in ferro e dotato di solo impianto elettrico. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/6 di- OMISISS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Santo Stefano, n° 20 - Montescaglioso - Residenza attuale: Via Santo Stefano, n° 2 - Motescaglioso - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1995  
Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

#### 4/6 di - OMISISS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Residenza attuale: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Stato Civile: Vedova  
Eventuali comproprietari: Nessuno

### 3. Quota e tipologia del diritto

#### 1/6 di Mario Michele Gallipoli- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Residenza attuale: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Stato Civile: Celibe  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **149,00**

E' posto al piano: Primo e quarto

L'edificio è stato costruito nel: corso dei primi anni 80

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40 di Viale Europa; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 per l'abitazione e metri 2,60 per il locale accessorio al piano quarto.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo con caldaia a gas
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto nonostante costituisca porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni non vi sono tabelle o quote millesimali di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità immobiliare in oggetto ubicata al primo piano di complesso edilizio, stante l'assenza di un impianto ascensore, non è al momento accessibile ai soggetti diversamente abili.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** In merito all'attestato di prestazione energetica, si riporta che dalle ricerche effettuate è emerso che per l'unità non è stato redatto alcun APE. In merito alla redazione di tale documento si fa presente che da verifiche preliminari la classe energetica dell'immobile risulta del tipo F. Per la redazione dell'attestato il costo somma ad € 500, previa verifica della regolarità impiantistica a cura di tecnico abilitato.

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



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 22, particella n° 1578, sub. 2, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Montescaglioso alla via Europa. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre quarant'anni, 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 in parte con intonaco civile ed in parte rivestite un mattoncini, la copertura è a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

Ubicata al piano terra ed accessibile da area di corte circostante, si presenta costituita da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 27 circa. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera, la pavimentazione è del tipo in monocottura mentre la porta di accesso è del tipo in ferro.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto elettrico, funzionante ma realizzato prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, pertanto non conforme alla normativa vigente. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/6 di- OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1995

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**4/6 di- OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 3. Quota e tipologia del diritto

**1/6 di Mario Michele Gallipoli- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: corso dei primi anni 80

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40 di Viale Europa; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
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	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto nonostante costituisca porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni non vi sono tabelle o quote millesimali di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per l'unità immobiliare in oggetto non si applicano le disposizioni per l'accessibilità dei soggetti diversamente abili.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** In merito all'attestato di prestazione energetica, si riporta che per l'unità in oggetto, vista la destinazione d'uso a garage non è obbligatorio redigere alcune Attestato di prestazione energetica.

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



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

**Identificativo corpo: Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8.**

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Europa**

Note: Il compendio immobiliare in oggetto è identificabile con un abitazione al piano primo ed annesso locale di pertinenza al piano quarto, oltre locale garage al piano terra. Considerato che tanto l'abitazione che il locale pertinenziale sono catastalmente identificati con un unico sub 8, della particella n° 1578, e quindi rappresentate in un'unica planimetria catastale, ai fini della stima, il compendio immobiliare sarà valutato considerando la superficie complessiva omogeneizzata delle due unità, adottando un unico valore unitario di mercato.

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Santo Stefano, n° 20 - Montescaglioso - Residenza attuale: Via Santo Stefano, n° 2 - Montescaglioso - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1995

Eventuali comproprietari:Nessuno

### **Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:Nessuno

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Residenza attuale: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISISS -;- OMISISS -;- OMISISS -, foglio 22, particella 1578, subalterno 8, indirizzo Viale Europa, interno 2, piano 1-4, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 3, consistenza Vani 7, superficie mq. 149,00, rendita € 578,43

#### Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;  
 variazione del 13/11/2012 - Variazione di Toponomastica;  
 Variazione del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario;  
 Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;  
 Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non è stato possibile reperire le tabelle millesimali relative alle parti comuni. Tuttavia si attesta l'esistenza di parti comuni individuabili nelle scale, androni e area di corte circostante il complesso edilizio.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ricordiamo dislocata tra il piano primo e il piano quarto risulta così delimitata. L'abitazione al piano primo, a NORTH, SOUTH ed OVEST confina/si affaccia sull'area di corte mentre ad EST confina con scala condominiale cui ne condivide le strutture portanti e murarie. Il locale pertinenziale (deposito) al piano quarto, a NORTH, confina con corridoio condominiale di accesso, ad EST ed OVEST



confina con altre unità e a SUD si affaccia sull'area di corte.

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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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, visto lo stato dei luoghi e la planimetria in atti del catasto a far data del 12/05/1981, sono emerse lievi difformità per una differente distribuzione interna. Inoltre l'intero complesso edilizio di cui l'unità fa parte, non risulta regolarmente inserito in mappa rendendo di fatto l'immobile non identificabile. In ragione di tale discordanza non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'unità.

Regolarizzabili mediante: Pratica Pregeo e Docfa di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità rilevate occorre redigere una pratica di allineamento catastale tra il catasto terreni e il catasto fabbricati al fine di poter inserire in mappa la sagoma del complesso edilizio di cui le unità oggetto di stima costituiscono porzione. Tale attività dovrà necessariamente coinvolgere tutto il complesso edilizio, se non tutto il comparto della zona costituito da n° 4 palazzine. Inoltre una volta inserito il complesso edilizio in mappa occorrerà redigere l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni e l'elenco delle singole unità immobiliari. Inoltre occorre eseguire un aggiornamento della planimetria catastale rappresentativa della suddivisione interna.

Compenso per aggiornamento catastale: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Il compenso per aggiornamento catastale sopra riportato si riferisce al solo complesso edilizio di cui le unità oggetto di stima fanno parte. Considerato che il complesso edilizio costituisce porzione di un intervento di maggiore estensione, ovvero n° 4 complessi edilizi, è probabile che l'aggiornamento catastale potrebbe interessare anche le palazzine limitrofe, con aumento dei costi di aggiornamento.

Per quanto sopra NON 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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Europa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1995

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:Nessuno



Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISISS -;- OMISISS -;- OMISISS -, foglio 22, particella 1578, subalterno 2, indirizzo Viale Europa, interno 2, piano 1-4, comune Montescaglioso, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 27,00, superficie mq. 30,00, rendita € 89,24

Derivante da:

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

Variazione del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario;

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non è stato possibile reperire le tabelle millesimali relative alle parti comuni. Tuttavia si attesta l'esistenza di parti comuni individuabili nelle scale, androni e area di corte circostante il complesso edilizio.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra, confina a NORD, EST ed OVEST con altra proprietà e a SUD con area di corte da cui si accede.

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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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, visto lo stato dei luoghi e la planimetria in atti del catasto a far data del 14/05/1981, non sono emerse difformità di alcun genere. Tuttavia si ricorda che l'intero complesso edilizio di cui l'unità fa parte, non risulta regolarmente inserito in mappa rendendo di fatto l'immobile non identificabile. In ragione di tale discordanza non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'unità. In merito ai costi per la regolarizzazione si rimanda a quanto quantificato per il CORPO A.

Regolarizzabili mediante: Pratica Pregeo e Docfa di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità rilevate occorre redigere una pratica di allineamento catastale tra il catasto terreni e il catasto fabbricati al fine di poter inserire in mappa la sagoma del complesso edilizio di cui le unità oggetto di stima costituiscono porzione. Tale attività dovrà necessariamente coinvolgere tutto il complesso edilizio, se non tutto il comparto della zona costituito da n° 4 palazzine. Inoltre una volta inserito il complesso edilizio in mappa occorrerà redigere l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni e l'elenco delle singole unità immobiliari. Inoltre occorre eseguire un aggiornamento della planimetria catastale rappresentativa della suddivisione interna. Per quanto sopra NON 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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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: ABITAZIONE AL FOGLIO 22 - PARTICELLA 1578 - SUB. 8

**Dati catastali:**- OMISISS -;- OMISISS -;- OMISISS -, foglio 22, particella 1578, subalterno 8, indirizzo Viale Europa, interno 2, piano 1-4, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 3, consistenza Vani 7, superficie mq. 149,00, rendita € 578,43

#### Quota e tipologia del diritto:

- 1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà
- 4/6 di - OMISISS -- Piena proprietà
- 1/6 di- OMISISS -- 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, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

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

**Conformità catastale:**NON si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:**NON si dichiara la conformità edilizia.

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

### CORPO: LOCALE GARAGE AL FOGLIO 22 - PARTICELLA 1578 - SUB. 2

**Dati catastali:**- OMISISS -;- OMISISS -;- OMISISS -, foglio 22, particella 1578, subalterno 2, indirizzo Viale Europa, interno 2, piano 1-4, comune Montescaglioso, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 27,00, superficie mq. 30,00, rendita € 89,24

#### Quota e tipologia del diritto:

- 1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà
- 4/6 di - OMISISS -- Piena proprietà
- 1/6 di- OMISISS -- 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, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

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

**Conformità catastale:**NON si dichiara la conformità catastale.



**Conformita edilizia:** Si dichiara la conformita edilizia.

**Conformita urbanistica:** Si dichiara la conformita urbanistica.

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

**Titolare/Proprietario:** - OMISISS -, proprietario 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 12/02/1993**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio DISABATO ANGELO, in data 31/07/1989, ai nn. 22047/8772; trascritto a Matera, in data 29/08/1989, ai nn. 10741/9307.

**Titolare/Proprietario:** - OMISISS -, proprietario per 1/6;- OMISISS -, proprietario per 1/6;- OMISISS -, proprietaria per 4/6. dal 12/02/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Grassano Nicola, in data 22/03/2010, ai nn. 36176; trascritto a Matera, in data 13/09/2018, ai nn. 8212/6298.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8

**Titolare/Proprietario:** - OMISISS -, proprietario 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 12/02/1993**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio DISABATO ANGELO, in data 31/07/1989, ai nn. 22047/8772; trascritto a Matera, in data 29/08/1989, ai nn. 10741/9307.

**Titolare/Proprietario:** - OMISISS -, proprietario per 1/6;- OMISISS -, proprietario per 1/6;- OMISISS -, proprietaria per 4/6. dal 12/02/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Grassano Nicola, in data 22/03/2010, ai nn. 36176; trascritto a Matera, in data 13/09/2018, ai nn. 8212/6298.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2

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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Viale Europa**

Numero pratica: Pratica edilizia 106/76

Intestazione: Cooperativa Programma "C" UNO

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Alla pratica edilizia in oggetto sono seguite a titolo di variante la pratica n° 96/77 del 09/06/1977, pratica 129/79 del 28/03/1980 e la pratica 113/80 del 25/06/1980.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Viale Europa**

Numero pratica: Pratica edilizia 106/76

Intestazione: Cooperativa Programma "C" UNO



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Alla pratica edilizia in oggetto sono seguite a titolo di variante la pratica n° 96/77 del 09/06/1977, pratica 129/79 del 28/03/1980 e la pratica 113/80 del 25/06/1980.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2

### **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità oggetto di stima dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montescaglioso, è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n° 106/76 e s.m.i.. Nel corso del sopralluogo e delle verifiche eseguite è stato rilevato che la distribuzione interna non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzati per lievi variazioni interne eseguite certamente in corso d'opera. In ragione di tale difformità non si dichiara la conformità edilizia.

Regularizzabili mediante: Cila/Scia in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001.

Descrizione delle opere da sanare: In ragione delle difformità rilevate dovute ad una differente distribuzione interna, occorre redigere una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001.

Compenso per redazione pratica in sanatoria: € 1.500,00

Oneri, sanzioni e diritti di segreteria per sanatoria edilizia: € 1.500,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità oggetto di stima dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montescaglioso, è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n° 106/76 e s.m.i.. Nel corso del sopralluogo e delle verifiche eseguite è stato rilevato che per il locale garage lo stato dei luoghi coincide con quanto autorizzato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2

### **Conformità urbanistica:**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 23/1999
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Zona Territoriale B
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Trattasi di immobile di edilizia economica e popolare assegnato ai soci della cooperativa



Estremi delle convenzioni:	Registrata a Matera il 23/02/1982 al n° 510- vol 151
Obblighi derivanti:	Alloggio tipo economico di cui alla legge n° 167 del 18/04/1962 e successiva 865 del 22/10/1971
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità oggetto di stima dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montescaglioso, è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n°106/76 e successive varianti.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 23/1999
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Zona Territoriale B
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Trattasi di immobile di edilizia economica e popolare assegnato ai soci della cooperativa
Estremi delle convenzioni:	Registrata a Matera il 23/02/1982 al n° 510- vol 151
Obblighi derivanti:	Alloggio tipo economico di cui alla legge n° 167 del 18/04/1962 e successiva 865 del 22/10/1971
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità oggetto di stima dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montescaglioso, è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n°106/76 e successive varianti.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2



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

**Identificativo corpo: Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa**  
**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:*

- A favore della massa dei creditori contro - OMISISS -, - OMISISS -, - OMISISS -; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 18/07/2018 ai nn. 1148 iscritto/trascritto a Matera in data 31/07/2018 ai nn. 7198/5451;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8

- A favore della massa dei creditori contro - OMISISS -, - OMISISS -, - OMISISS -; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 18/07/2018 ai nn. 1148 iscritto/trascritto a Matera in data 31/07/2018 ai nn. 7198/5451;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2

*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 - OMISISS -, - OMISISS -; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Grassano Nicola in data 22/03/2010 ai nn. 36176/15556; Iscritto/trascritto a Matera in data 26/03/2010 ai nn. 3362/778

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8

- Ipoteca volontaria annotata contro - OMISISS -, - OMISISS -; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Grassano Nicola in data 22/03/2010 ai nn. 36176/15556; Iscritto/trascritto a Matera in data 26/03/2010 ai nn. 3362/778

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2



*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: Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa**

I beni non ricadono su suolo demaniale

**Identificativo corpo: Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa**

I beni non ricadono su suolo demaniale

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

**Identificativo corpo: Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa**

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, paesaggistici, 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.

**Identificativo corpo: Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa**

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, paesaggistici, 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

**Identificativo corpo: Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa**

**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:** Per l'unità immobiliare in oggetto al momento non è stato possibile acquisire informazioni in merito ad eventuali spese condominiali insolute. Alla data del sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato di non trovarsi in condizioni di morosità con il condominio

**Avvertenze ulteriori:**Nessuna

**Identificativo corpo: Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa**

**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:** Per l'unità immobiliare in oggetto al momento non è stato possibile acquisire informazioni in merito ad eventuali spese condominiali insolute. Alla data del sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato di non trovarsi in condizioni di morosità con il condominio

**Avvertenze ulteriori:**Nessuna

## QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

**Identificativo corpo: Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8 - 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 murature 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 ver-de), 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 con annesso locale deposito - Foglio n° 22, particella 1578, sub. 8	sup lorda di pavimento	149,00	1,00	149,00
		<b>149,00</b>		<b>149,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II - 2024



Zona: Montescaglioso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max(€/mq): 1150

**Identificativo corpo: Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2 - Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]**

**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 murature 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
Garage - Foglio n° 22, particella 1578, sub. 2	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		<b>27,00</b>		<b>27,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2024

Zona: Montescaglioso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max(€/mq): 480

## 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 del-la 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 recen-



ti 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 Montescaglioso;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;  
Uffici del registro di Matera;  
Ufficio tecnico di Montescaglioso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate, per la zona in esame sono stati riscontrati i seguenti valori medi di mercato:

Abitazioni in buono stato € 900 al mq.;

Locale garage € 500 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...

## 8.3 Valutazione corpi:

### Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.805,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con annesso locale deposito - Foglio n° 22, particella 1578, sub. 8	149,00	€ 900,00	€ 134.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.100,00
Dotazioni condominiali - Scale, androni - area di corte aumento del 5.00%			€ 6.705,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 140.805,00</b>
Valore corpo			€ 140.805,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 140.805,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.805,00

### Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.757,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage - Foglio n° 22, particella 1578, sub. 2	27,00	€ 450,00	€ 12.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.150,00
Dotazioni condominiali - Scale, androni - area di corte aumento del 5.00%			€ 607,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 12.757,50</b>



Valore corpo	€ 12.757,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.757,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.757,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8	Abitazione di tipo civile [A2]	149,00	€ 140.805,00	€ 140.805,00
Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 12.757,50	€ 12.757,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

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: **€145.562,50**

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

No

## 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: Abitazione al foglio 22 - particella 1578 - sub. 8.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Europa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Santo Stefano, n° 20 - Montescaglioso - Residenza attuale: Via Santo Stefano, n° 2 - Motescaglioso - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1995

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - Residenza alla data del pignoramento: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Residenza attuale: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Res-



idenza attuale: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificativo corpo: Locale garage al foglio 22 - particella 1578 - sub. 2.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Europa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Santo Stefano, n° 20 - Montescaglioso -

Residenza attuale: Via Santo Stefano, n° 2 - Motescaglioso - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1995

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - Residenza alla data del pignoramento: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Resi-

denza attuale: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di- OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - Residenza alla data del pignoramento: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Resi-

denza attuale: Viale Europa, n° 40 - Montescaglioso - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Data generazione:05-09-2025**

**L'Esperto alla stima  
Geom. Giuseppe Filardi**

