

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **49/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-01-2026

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
Fax: 3336023781
Email: architetto.meligeni@tiscali.it
Pec: paolo.meligeni@geopec.it

Beni in **Montalbano Jonico (MT)**
Località/Frazione **Contrada Casone**

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.

Deposito [D] sito in frazione: Contrada Casone

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale:

OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario per 1/1, foglio 51, particella 598-603, subalterno 1-1, indirizzo Contrada Casone, piano T, comune Montalbano Jonico, categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq., rendita € 87,90

Confini: confina ad ovest con p.lla 596 sub 1 graffata alla p.lla 600 sub 1, a sud con particella 597 sub 1 graffata alla p.lla 604 sub 1 ad est e nord con p.lla 593

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 51 particella 598 sub 1 graffata alla particella 603 sub 1) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distribuzione interna del deposito non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera. Regularizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale.

presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa : € 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 51 particella 598 sub 1 graffata alla particella 603 sub 1) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico composto da immobile uso deposito con annesso ripostiglio al piano terra sito in Montalbano Jonico alla contrada Casone. Coordinate geografiche Gis nord 40,316024 ed est 16,647982. Lo stesso fa parte di un fabbricato (casa colonica) con un piano fuori terra. Struttura portante del fabbricato muratura.

Caratteristiche zona: agro di Montalbano Jonico normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Policoro.

Attrazioni paesaggistiche: mare Jonio.

Attrazioni storiche: riserva regionale dei calanchi, centro storico di Montalbano Jonico.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 Jonica 10,00 Km

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata al piano terra ed è attualmente destinata a locale deposito. La stessa risulta costituita da n° 1 vano principale ad uso deposito ed un accessorio bagno con sanitari ed areazione naturale. L'accesso al locale avviene tramite porta ubicata dall'esterno del cortile. A seguito del sopralluogo si rileva la necessità di realizzare un prolungamento della muratura interna del bagno di circa ml. 2,50 (vedi grafico allegato) al fine di rendere coerente lo stato di fatto con la rappresentazione grafica della sagoma dell'immobile . Di conseguenza si renderà necessario realizzare un vano porta per accedere al rip. ed eliminare l'apertura della porta esistente comunicante con altro locale.

Superficie commerciale circa mq. 40,00 con altezza di mt. 3,40.
 Anno di costruzione presumibilmente 1950.
 L'esposizione risulta essere sufficiente
 Fa parte di detto locale l'annesso ripostiglio esterno con superficie commerciale di circa mq. 12,00 ed altezza di mt. 2,10.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950

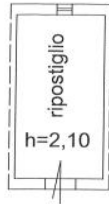
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,40

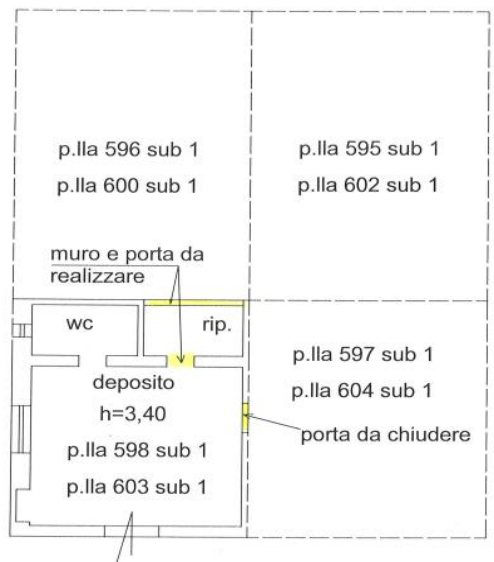
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

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



Piano Terra casa colonica



Scala 1:100

CONTRADA CASONE

Planimetria



Esterno casa colonica



Interno vano deposito

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai in latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate 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 condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: trattasi dell'annesso locale ripostiglio

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Idrico	tipologia: servito da acqua tramite serbatoio posto sul tetto oltre pozzo con acqua sorgiva

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

Esiste impianto elettrico	SI
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
---	----

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: Certificato non presente poiché trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso deposito.

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

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

Identificativo corpo: A.

Deposito [D] sito in frazione: Contrada Casone

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario per 1/1, foglio 51, particella 598-603, subalterno 1-1, indirizzo Contrada Casone, piano T, comune Montalbano Jonico, categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq., rendita € 87,90

Confini: confina ad ovest con p.lla 596 sub 1 graffata alla p.lla 600 sub 1, a sud con particella 597 sub 1 graffata alla p.lla 604 sub 1 ad est e nord con p.lla 593

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 51 particella 598 sub 1 graffata alla particella 603 sub 1) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distribuzione interna del deposito non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa.

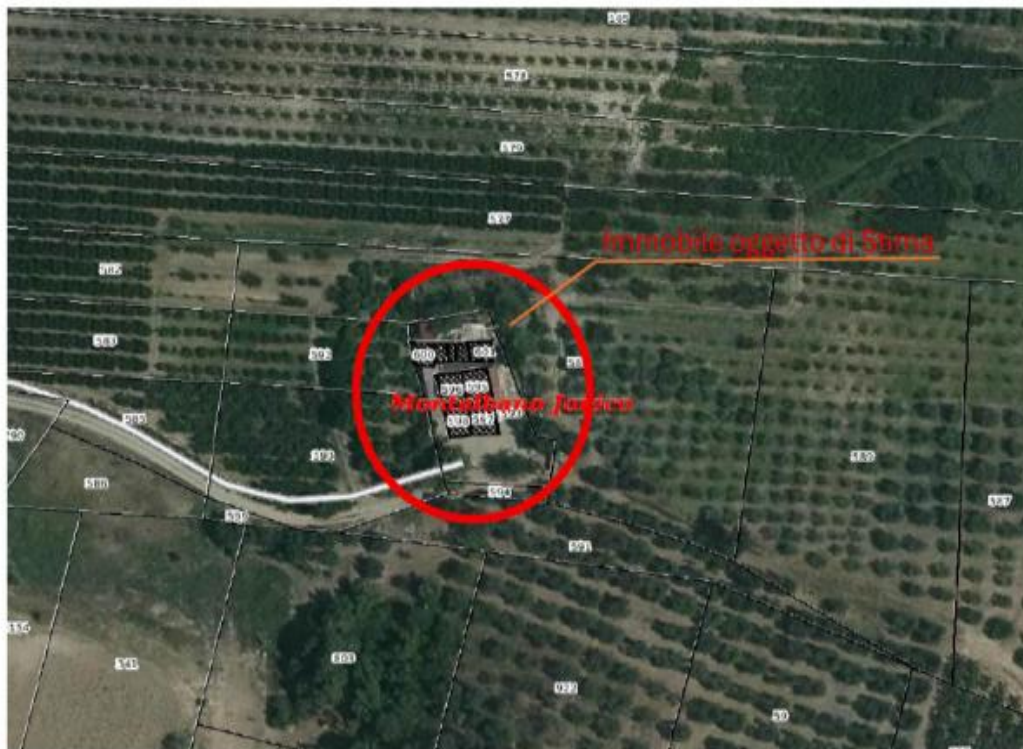
Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale.

presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa : € 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 51 particella 598 sub 1 graffata alla particella 603 sub 1) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione



Immobile oggetto di stima

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

CORPO: A

Dati catastali:proprietario per 1/1, foglio 51, particella 598-603, subalterno 1-1, indirizzo Contrada Casone, piano T, comune Montalbano Jonico, categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq., rendita € 87,90

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione trascritto in suo favore.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 51 particella 598 sub 1 graffata alla particella 603 sub 1) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON 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: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01 settembre 1967, prima cioè dell'entrata in vigore della legge urbanistica 6 agosto 1967 n° 765; disciplina che ha imposto la concessione ediliz

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Prot n. 5257 del 9/12/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di Opere

Per lavori: di riattazione casa colonica

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 26/07/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 09/12/1982 al n. di prot.

Conformità edilizia:

Deposito [D]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sia la distribuzione interna del locale deposito che la mancata realizzazione del muro interno non risultano in atti e pertanto sarà necessario richiedere Permesso di Costruire in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità rilasciabile presso Ufficio Tecnico Comunale

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di progetto in Sanatoria pe regolarizzare sia la distribuzione interna che per la realizzazione del muro interno - vano porta e chiusura di porta esistente comunicante con altro vano. Altresì sarà necessario redigere il certificato di idoneità statica del locale deposito.

Richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria e redazione certificato di idoneità statica del locale deposito e realizzazione dei lavori di cui sopra.: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:**Deposito [D]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Matera in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

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:

Detti beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Non vi è alcuna esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Deposito [D]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E stata calcolata la superficie commerciale del deposito pari a mq. 46,00 sommando la superficie della stessa di mq. 40,00 con la superficie dell'annesso ripostiglio di mq 12,00 ridotta del 50%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito piano terra	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
annesso ripostiglio piano terra	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00
		52,00		46,00

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 mq. 46,00

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 2025, I semestre ; agenzia immobiliare Emmecasa con sede in Policoro Via Puglia n° 59

Per tali fonti il nostro immobile, trovandosi in Contrada Casone, ricade in agro di Montalbano Jonico. Precisamente: valore locativo unitario Euro 1,05/mq - vedi allegato banca dati -

Nel caso specifico, essendo esso adibito a deposito e in condizioni sufficienti abbiamo;
 $1,05 \text{ Euro/mq} \times 46,00 \text{ mq} = 48,30 \text{ Euro}$ valore locativo mensile $48,30 \times 12 = 579,60$ 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 463,68

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 3% si ottiene:

$VI = \text{Euro } 463,68 : 0,03 = \text{Euro } 15.456,00$ pari ad euro al mq. 336,00

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 2025, I semestre.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in Contrada Casone, ricade in agro di Montalbano Jonico. Precisamente: essendo un immobile adibito a deposito si applica il valore di mercato unitario pari ad Euro 310,00/mq

Nel caso specifico, essendo esso in sufficienti condizioni abbiamo;

$310,00 \text{ euro /mq} \times 46,00 \text{ mq} = 14.260,00 \text{ Euro}$ 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;

$(15.456,00 + 14.260,00) : 2 = \text{Euro } 14.858,00$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro 14.858,00 (quattordicimilaottocentocinquanta/zerocentesimi) pari ad Euro al mq. 323,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montalbano Jonico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare EmmeCasa con sede in Policoro Via Puglia n° 59; O.M.I. della provincia di Matera.;

Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Jonico; siti internet specializzati; analisi offerte pubblicizzate; volumi di vendita..

8.3 Valutazione corpi:

A. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.858,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito piano terra	40,00	€ 323,00	€ 12.920,00
annesso ripostiglio piano terra	6,00	€ 323,00	€ 1.938,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.858,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 14.858,00
Valore corpo	€ 14.858,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.858,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.858,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Deposito [D]	46,00	€ 14.858,00	€ 14.858,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.858,00
Arrotondato ad	€ 11.000,00

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.****Deposito [D] sito in frazione: Contrada Casone****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:
09-01-2026

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PAOLO MELIGENI