
Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **69/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-03-2026 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Patrizia BERLOCO**

Custode Giudiziario: **Dott. Tommaso FABBRIZIO**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto unico - appartamento in Nova Siri Scalo</p>
--

Esperto alla stima: ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA
Codice fiscale: DLELSN70E12A662R
Studio in: VIA ANNIBALE DI FRANCIA 3 - MATERA
Email: alessandrodelia@libero.it
Pec: alessandro.delia@archiworldpec.it



PREMESSA

La presente relazione è costituita da 30 pagine dattiloscritte e 69 allegati.

Il rapporto di valutazione riguarda un unico lotto di vendita.

Con questo deposito lo scrivente Esperto della stima ritiene di aver risposto ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Nei modi e nei tempi consentiti dal G.E., il 02/01/2026, l'Esperto ha trasmesso la perizia completa di allegati in copia telematica alla debitrice e al creditore precedente, nonché al custode giudiziario per conoscenza **(All. 69)**.

Si richiama che la prossima udienza è stata fissata per il giorno 03/03/2026 alle ore 09:00. L'udienza sarà svolta a trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c.



Beni in Nova Siri (MT)
Frazione Nova Siri Scalo
via Gramsci n.53

Lotto unico - appartamento

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

E' nel Fascicolo una relazione notarile ispettiva ventennale sull'immobile pignorato del 05/11/2024 prodotta dal Notaio Niccolo Tiecco di Perugia per conto del Creditore. L'Esperto ha effettuato visure catastali aggiornate e storiche ed ha effettuato ispezioni ipotecarie sui titoli di proprietà, a risalire sino al titolo di provenienza dei terreni edificabili.

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

Trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:

Sentenza di acquisto per usucapione trascritta il 01/04/2015 ai nn. 2521/2041 RR. II. MT **(All. 65)**;

Atto di permuta trascritto il 12/01/1987 ai nn. 265/234 RR. II. MT **(All. 67)**.

QUESITO N.1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: Unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Nova Siri Scalo, via Gramsci n.53

Note: appartamento in stabile residenziale condominiale da regolarizzare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Diritto dell'enfiteuta

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: via G. Garibaldi n. 18/B - OMISSIS - Residenza attuale: via G. Garibaldi n. 18/B - OMISSIS.

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 11-04-1987.

Ulteriori informazioni sul debitore: la debitrice è stata residente presso l'immobile esecutato fino al 31/03/2000 **(All. 63)**.

Eventuali comproprietari:

Comune di Nova Siri - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: del Concedente, proprietà dell'area.

*Note: il diritto riguarda un bene pervenuto alla debitrice per usucapione con sentenza n.1150/2014 nella causa RG n. 9100215/2010 del Tribunale di Matera trascritta il 01-04-2015 ai nn. 2521/2041 RR. II. MT. **(All. 65)**. Il precedente possessore l'acquistò per atto di permuta dagli OMISSIS **(All. 67)**, sedicenti proprietari dei suoli edificabili di cui alla convenzione urbanistica*



del 03/08/1984 trascritta il 28/11/1984 ai nn. 9295/7989 RR.II. MT (All. 53). I diritti del concedente, in questo caso il Comune di Nova Siri come certificato dalla Regione Basilicata (All. 57), non sono usucapibili dai livellari in virtù del solo possesso dei suoli, né dei successivi intestatari delle unità immobiliari ivi costruite. Il diritto di piena proprietà di quest'ultimi è acquisibile attraverso l'istituto dell'affrancazione di livello, i cui costi sono stati stimati dall'Esperto (All. 68).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cf OMISSIS): proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 50, particella 310, subalterno 7,

indirizzo via Antonio Gramsci n. 53, scala B, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 56mq; Totale escluse aree scoperte: 55mq, rendita € 148,48.

Derivante da: ristrutturazione del 18/01/2025 in atti dal 20/01/2025 del precedente immobile di superficie catastale di 59mq, derivante da classamento del 20/07/1988 in atti dal 19/04/1990 di fabbricati alla partita 1851 (All. 12), su ente urbano di 4430mq variato il 30/07/1988 da precedente terreno seminativo al CT fg. 50 p.la 310 derivante da impianto meccanografico del 17/09/1976 e proveniente dalla partita 4074 (All. 19).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Comproprietà indivisa di beni comuni non censibili: corte circostante censita al sub 1 e vano scala B censito al sub 3 (All. 16).

Confini: L'immobile ha doppio affaccio su corte comune (p.la 310 sub 1) e confina con vano scala (sub 3), proprietà OMISSIS (sub 6) e proprietà OMISSIS (sub 8), è sovrapposto a proprietà OMISSIS (sub 43) ed è sottoposto a proprietà OMISSIS (sub 14).

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: NO, nell'atto di pignoramento è indicato il diritto di piena proprietà, mentre l'esecutata è titolare di livello al Comune di Nova Siri, data la natura allodiale del terreno su cui è stato edificato (All. 57).

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

abitazione ubicata al piano rialzato di un edificio residenziale di edilizia convenzionata di 24 appartamenti distribuiti da tre scale e tre piani su un seminterrato a garages all'interno di un'area condominiale scoperta di circa 400mq sistemata a parcheggio e giardino in una zona ad edilizia residenziale, lievemente decentrata del borgo marino. La zona è pianeggiante e ben servita da destinazioni d'uso commerciali e terziarie, distante circa 1,5km dalla spiaggia attrezzata e circa 10km dal centro storico cittadino (All. 4). La zona è a vocazione turistica ma è discreta la presenza di residenti stanziali.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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: chiesa (a 500mt), esercizi commerciali (in prossimità - sufficienti - stagionali), istruzione primaria e secondaria (a 800mt), ufficio postale (a 500mt), sportello bancario (a 350mt), verde attrezzato, attrezzature per lo sport (vicini), stazione Carabinieri (a 150mt), guardia medica (a 1 km), spiagge attrezzate (a 1,5 km), Municipio Nova Siri (a 11 km), stazione vigili urbani (a 500mt), supermercato (a 500mt).

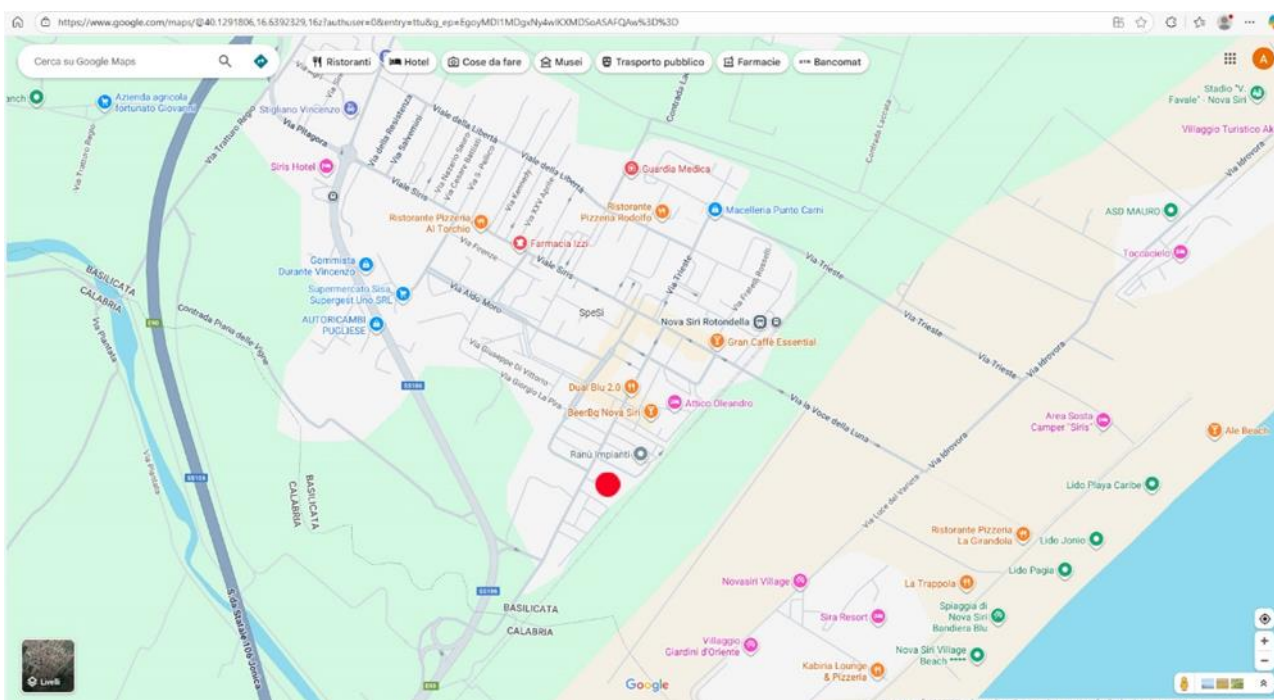
Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/ artigianali/ turistiche.

Importanti centri limitrofi: Policoro.

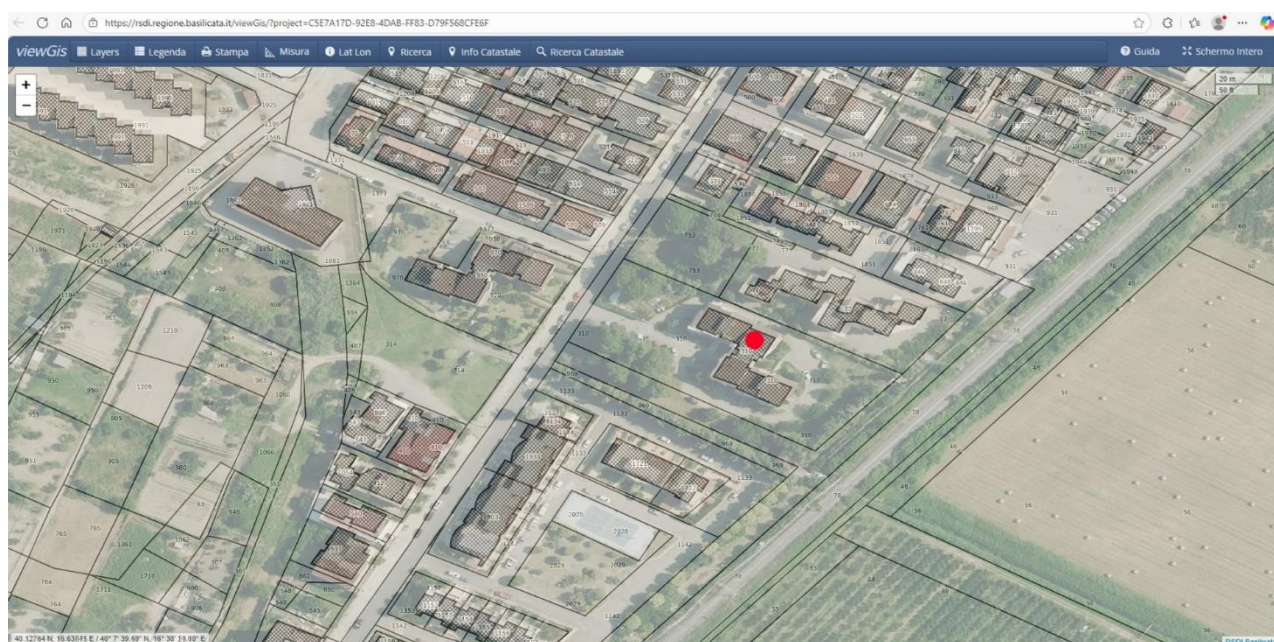
Attrazioni paesaggistiche: spiagge.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a 800mt, autolinee provinciali a 750mt, SS 106 a 600mt.



inquadramento territoriale (<http://maps.google.it>)



individuazione Lotto su catastale sovrapposto ad ortofoto (<http://rsdi.regione.basilicata.it>)



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

Abitazione di 52 mq di edilizia convenzionata, al piano rialzato di un edificio residenziale di tre piani su seminterrato senza ascensore, all'interno di un'area condominiale scoperta di circa 400mq sistemata a parcheggio e giardino, con accesso arretrato da via Gramsci nella frazione marina di Nova Siri. L'immobile si compone di un piccolo ingresso, una cucina/soggiorno, una camera, un bagno ed un balcone **(All. 8)**. Per la regolarizzazione dell'immobile è previsto lo smontaggio di un volume ripostiglio in Pvc, collocato abusivamente sul balcone **(All. 9)**.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Diritto dell'enfiteuta

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: via G. Garibaldi n. 18/B - OMISSIS - Residenza attuale: via G. Garibaldi n. 18/B – OMISSIS.

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 11-04-1987.

Eventuali comproprietari:

Comune di Nova Siri - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: del Concedente, proprietà dell'area.

Superficie complessiva di circa mq **54,40**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2024

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 53 di via Gramsci; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,74

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

Stato di manutenzione generale: discrete

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio condominiale ha beneficiato di una recente manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica anche delle singole unità immobiliari per effetto dell'efficientamento energetico apportato dalla posa di un cappotto termico esterno, della sostituzione delle finestre, della sostituzione/miglioramento degli impianti di climatizzazione. L'immobile è dotato di sola predisposizione all'allaccio di una caldaia a metano ma ha migliorato la sua classe energetica con l'installazione di una pompa di calore aria/aria ad alto rendimento ad alimentazione elettrica da rete pubblica **(All. 45-49)**. La componentistica edilizia interna risale all'incirca a 35 anni fa, in sufficiente stato di conservazione, di qualità e dotazione tipica di una edilizia economica rivolta prevalentemente a una utenza residenziale non turistica. L'alloggio è di piccola taglia, di pianta rettangolare, con distribuzione regolare condizionata dall'esposizione sulle testate che permette l'aeroilluminazione diretta degli ambienti. L'impianto idrico e fognario è collegato alla rete pubblica, con contabilizzazione condominiale e lettura parzializzata dei consumi delle singole unità immobiliari. Generosa è la dotazione condominiale di spazi esterni, parzialmente asfaltati ad uso parcheggio intorno all'edificio e all'interno di una ampia zona verde con alberature di alto fusto e delimitata da reti di recinzione e bordature di siepe sempreverde.

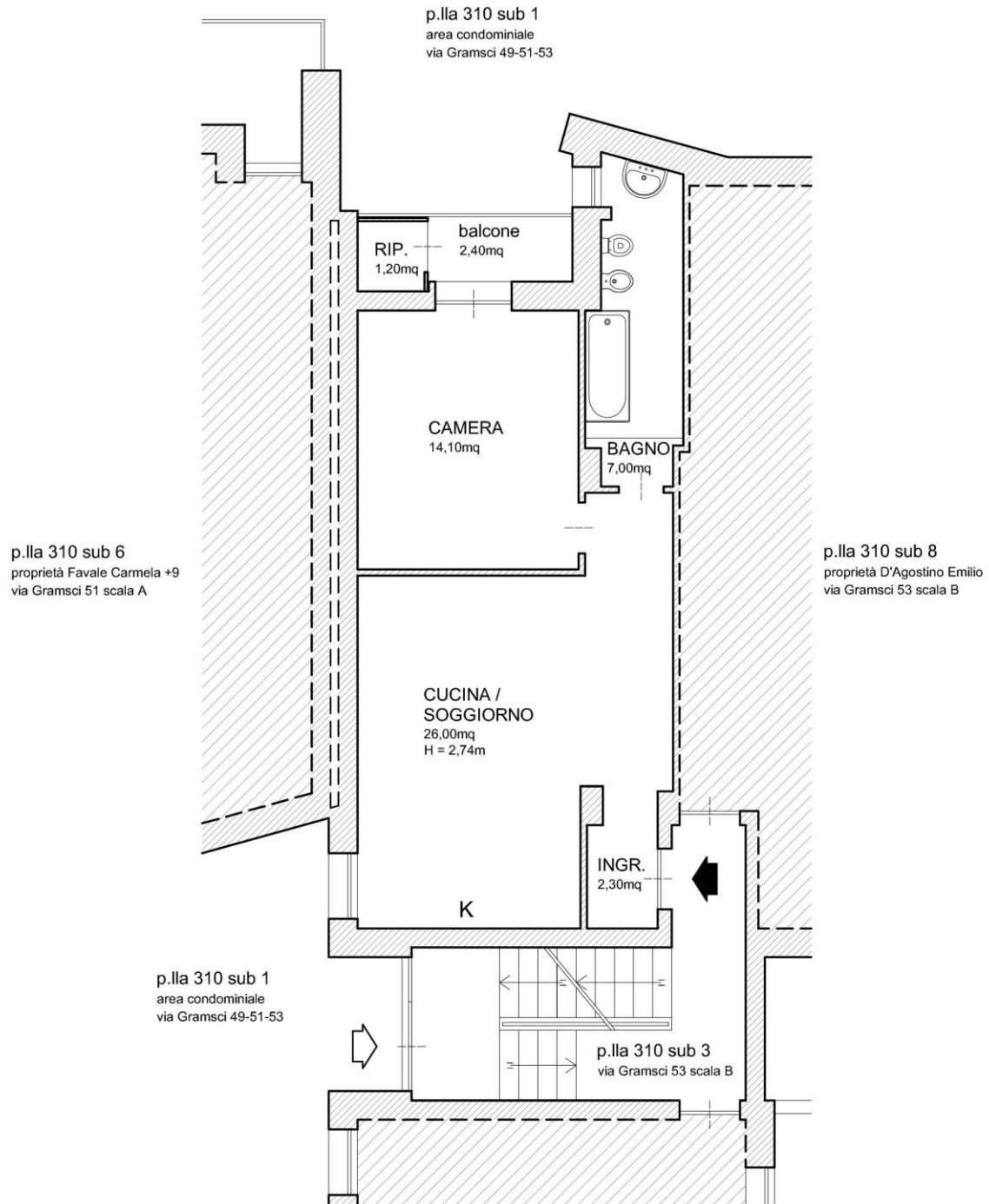


LOTTO 1 - CORPO UNICO - STATO ATTUALE

identificativi catastali attuali:

CF Nova Siri fg 50 p.lla 310 sub 7

cat. A/3, via Antonio Gramsci n.53, Scala B, piano T



PIANO RIALZATO





condominio residenziale di via Gramsci 49-51-53



ingresso e living



Living





camera



bagno



balcone



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: laterocemento - condizioni: sufficienti <i>Note: i parapetti sono in scatolari di ferro e pannelli in plastica</i>
Copertura	tipologia: a falde - materiale: laterocemento - condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce - materiale: c.a. - condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele - materiale: c.a. - ubicazione: interna servoscala: assente - condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: vano scala condominiale</i>
Solai	tipologia: solaio in laterocemento con travetti precompressi condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. - condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: pvc e vetrocamera protezione: tapparelle - materiale protezione: plastica condizioni: ottime <i>Note: sostituiti nel 2024</i>
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti <i>Note: maniglie in ottone brunito</i>
Manto di copertura	materiale: pannelli coibentati finto coppo sp. 10 cm condizioni: buone <i>Note: bordatura in doppia lamiera di acciaio verniciato (opere del 2024)</i>
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera - coibentazione: pannelli rigidi di polistirene espanso a cappotto - rivestimento: intonaco - condizioni: buone <i>Note: il cappotto e il rivestimento esterno è stato realizzato nel 2024</i>
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di gres - condizioni: sufficienti <i>Note: bordature in lastre di pietra naturale</i>
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres con battiscopa - condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: vani principali</i>
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: bagno</i>
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente - materiale: blindato condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: porta caposcala</i>
Portone di ingresso	tipologia: a 3 ante - materiale: alluminio e vetro accessori: apertura con citofono - condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: vano scala condominiale</i>
Rivestimento	ubicazione: stanze - materiale: intonaco civile condizioni: da ritinteggiare
Rivestimento	ubicazione: bagno - materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti <i>Note: h. 240cm</i>



Rivestimento	ubicazione: cucina - materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti <i>Note: h. 220cm</i>
Rivestimento	ubicazione: esterno materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
Sanitari	sanitari in vetrochina bianca di linea squadrata con miscelatori e rubinetteria cromata
Scale	posizione: a rampe parallele - rivestimento: pietra natural condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo - alimentazione: elettrico diffusori: ventilconvettori - condizioni: ottime - conformità: a norma <i>Riferito limitatamente a: zona living Note: pompa di calore aria/aria installata nel 2024 per condizionamento invernale/estivo.</i>
Elettrico	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: sufficienti - conformità: a norma
Fognatura	tipologia: mista - rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale - condizioni: sufficienti
Gas	alimentazione: metano - condizioni: solo predisposizione <i>Note: predisposizione all'allaccio di una caldaia murale sul balcone</i>
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti <i>Note: contabilizzazione condominiale e parzializzazione dei consumi con contatore.</i>
Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: metano diffusori: solo predisposizione <i>Note: l'acqua calda sanitaria è provvista da boiler elettrico installato nel bagno.</i>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Impianto a norma	SI
Note	<i>Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni, tranne quelle dei tecnici che hanno presentato la pratica di efficientamento energetico Superbonus del 2022/2024. L'impianto è funzionante e sembra rispettare i requisiti minimi di sicurezza. La dichiarazione di rispondenza di cui al D.M. 37/2008 potrà essere rilasciata da un tecnico abilitato o ditta qualificata a seguito di verifiche più approfondite.</i>



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	predisposizione per l'impianto di una caldaia a metano per riscaldamento e acs.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2024

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	<i>pompa di calore aria/ariaelettrica per condizionamento estivo ed invernale con un ventilconvettore nella zona living. Epoca di realizzazione: 2024 Acqua calda sanitaria con boiler elettrico.</i>

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: 20,04 millesimi della proprietà generale del condominio via Gramsci n.49-51-53; 51,08 millesimi relativi al corpo di fabbrica di via Gramsci n.53; 35,84 millesimi relativi alla scala B (**All. 54**).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: è condominiale l'area scoperta intorno al fabbricato (sub 1), utilizzata a parcheggio e verde dai tre corpi di fabbrica di via Gramsci n.49-51-53; è condominiale la fornitura idrica con contabilizzazione separata delle singole unità immobiliari.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: E' stato rilasciato un APE post opera per l'intero edificio, che tiene conto del miglioramento energetico dell'edificio condominiale e delle sue unità immobiliari residenziali dopo gli interventi di cui al Superbonus completati a dicembre 2024 (**All. 47**).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).



QUESITO N. 3

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Identificativo corpo: Unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Nova Siri Scalo, via Gramsci n.53

Note: appartamento in stabile residenziale condominiale da regolarizzare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Diritto dell'enfiteuta

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Comune di Nova Siri - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: del Concedente, proprietà dell'area.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cf OMISSIS): proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 50, particella 310, subalterno 7,

indirizzo via Antonio Gramsci n. 53, scala B, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 56mq; Totale escluse aree scoperte: 55mq, rendita € 148,48.

Derivante da: ristrutturazione del 18/01/2025 in atti dal 20/01/2025 del precedente immobile di superficie catastale di 59mq, derivante da classamento del 20/07/1988 in atti dal 19/04/1990 di fabbricati alla partita 1851 (**All. 12**), su ente urbano di 4430mq variato il 30/07/1988 da precedente terreno seminativo al CT fg. 50 p.lla 310 derivante da impianto meccanografico del 17/09/1976 e proveniente dalla partita 4074 (**All. 19**).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Comproprietà indivisa di beni comuni non censibili: corte circostante censita al sub 1 e vano scala B censito al sub 3 (**All. 16**).

Confini: L'immobile ha doppio affaccio su corte comune (p.lla 310 sub 1) e confina con vano scala (sub 3), proprietà OMISSIS. (sub 6) e proprietà OMISSIS (sub 8), è sovrapposto a proprietà OMISSIS (sub 43) ed è sottoposto a proprietà OMISSIS (sub 14).

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

Conformità catastale:

1. *Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:* la planimetria catastale depositata non ha rilevato la chiusura parziale del balcone con un volume fisso in pvc, facente funzione di accessorio indiretto non comunicante con la superficie principale, pertanto influente sui dati di classamento dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento DOCFA o rimozione del volume.

Descrizione delle opere da sanare: dovrà provvedersi all'aggiornamento catastale per variazione in seguito a presentazione di una migliore planimetria dell'immobile, previa regolarizzazione urbanistica del volume esterno aggiuntivo oppure procedere alla regolarizzazione attraverso la sua rimozione per smontaggio.

Note: Si preferisce optare la soluzione certa del ripristino per smontaggio del volume ripostiglio che ridimensionerebbe sia l'abuso urbanistico che il reato paesaggistico gravanti sull'immobile. I costi di smontaggio del vano accessorio, che potrebbe essere successivamente rimontato dopo aver ottenuto i necessari permessi, sono addebitati nella presente relazione alla sezione relativa alla regolarizzazione urbanistica.



2. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diritto dell'intestato
Regolarizzabili mediante: richiesta di rettifica all'AdE/affrancazione del livello
 Descrizione delle opere da sanare: attualmente è intestato alla debitrice il diritto di piena proprietà (All. 12), mentre ella è titolare di livello al Comune di Nova Siri (All. 57).

Note: Il diritto di piena proprietà dell'intestata è acquisibile attraverso l'affrancazione del livello, con cui si regolarizzerebbe l'attuale intestazione catastale (All. 68).

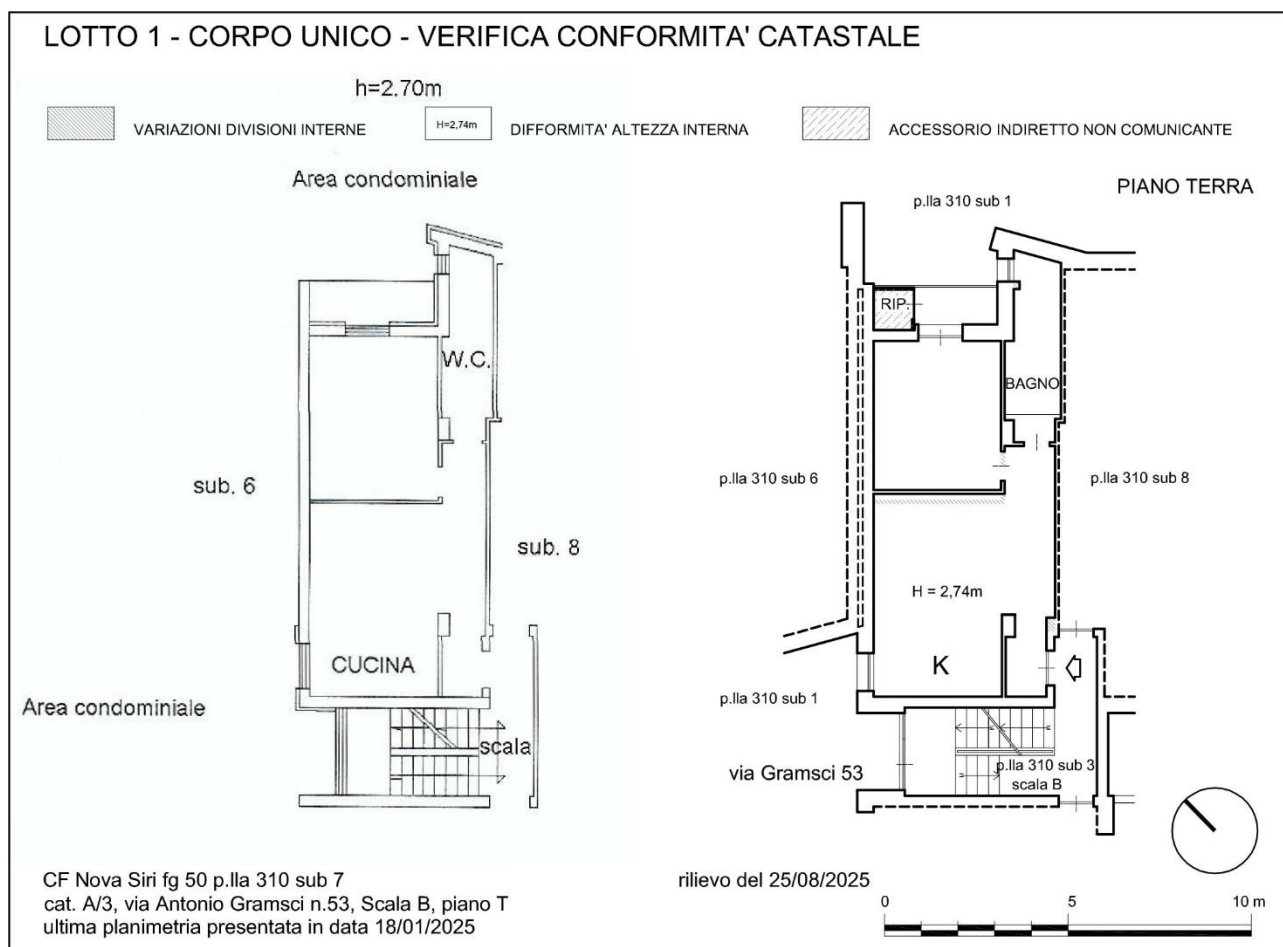
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale:

Informazioni in merito alla regolarizzazione catastale:

A meno dell'aumento del volume accessorio che si stima di eliminare attraverso il suo smontaggio, l'Esperto ha verificato la conformità catastale della planimetrie depositata con lo stato attuale così regolarizzato. Le lievi differenze rilevate nel disegno delle divisioni interne non comportano variazioni di classamento e rendita catastale (All. 6).

Spese di affrancazione del livello comunale insistente sull'unità immobiliare:

Trattandosi di un immobile di natura allodiale (All. 56-57), si può acquisirne la piena proprietà stipulando, con determina dirigenziale di settore, un contratto di affrancazione innanzi al Segretario Comunale, a cui farebbe seguito la registrazione a cura del Comune di Nova Siri. A carico del nuovo proprietario ci saranno la trascrizione ai registri immobiliari oltre che il costo di affrancazione, quantificato in 15 volte il canone enfiteutico più la somma degli arretrati degli ultimi 5 anni ed una volta per l'anno in corso ($€46,77 \times 21 = €982,20$). Tali spese saranno detratte dalla valutazione del lotto e volendo comprendere anche i costi di trascrizione, le spese di voltura, nonché l'istruzione della pratica, nell'interesse del nuovo proprietario, la spesa totale potrebbe approssimarsi ai € 1.500,00 (All. 68).



QUESITO N. 4

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: UNICO

Dati catastali: OMISSIS (cf OMISSIS): proprietà per 1/1;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 50, particella 310, subalterno 7,
indirizzo via Antonio Gramsci n. 53, scala B, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 56mq; Totale escluse aree scoperte: 55mq, rendita € 148,48.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di OMISSIS - Diritto dell'enfiteuta

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:
NO.

Nell'atto di pignoramento è indicato il diritto di piena proprietà, mentre l'esecutata è titolare di livello al Comune di Nova Siri, data la natura allodiale del terreno su cui è stato edificato (All. 57).

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

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

L'Esperto ha rilevato la non conformità dello stato attuale con la planimetria catastale depositata (All. 6). Lo smontaggio di un volume accessorio installato abusivamente sul balcone, che si ritiene di operare per regolarizzare l'immobile, consentirebbe di recuperare la conformità catastale di quanto depositato, a meno di una semplice istanza all'AdE di rettifica del diritto dell'intestato (in alternative superabile attraverso l'affrancazione di livello al Comune di Nova Siri). Le ulteriori lievi differenze rilevate nel disegno delle divisioni interne non comportano variazioni di classamento e rendita catastale (All. 6).

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Non è stata rilasciata l'agibilità dell'immobile nè sono stati presentati certificazioni o dichiarazioni di conformità degli impianti.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica.

Ci sono difformità urbanistiche che riguardano l'edificio nel suo complesso, per come era stato assentito dalla C.E. n. 21 del 13/03/1987 e per il mancato perfezionamento della pratica di variante n. 58/89 che avrebbe dovuto in buona parte regolarizzarle. Le pratiche edilizie successive hanno carattere dichiarativo e parziale, talvolta suppongono pure la legittimità di quel progetto di variante. L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato (All. 68).



QUESITO n. 5**PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO****Titolare/Proprietario:**

OMISSIS, nato a OMISSIS il 08-10-1949 (cf OMISSIS), livellaria per 1/4;
 OMISSIS, nato a OMISSIS il 23-04-1951 (cf OMISSIS), livellario per 1/4;
 OMISSIS, nata a OMISSIS il 13-11-1960 (cf OMISSIS), livellaria per 1/4;
 OMISSIS, nato a OMISSIS il 03-07-1963 (cf OMISSIS), livellario per 1/4;
 OMISSIS, nata a OMISSIS il 12-04-1924 (cf OMISSIS), usufruttuaria parziale di livello;
 COMUNE DI NOVA SIRI, concedente per 1/1.

Titolari (ante ventennio) al 12/12/1986, in forza di denuncia di successione; registrata a Oriolo Calabro, in data 23/09/1965, ai nn. 49/vol. 12.

Note: si riferisce al terreno al CT di Nova Siri fg. 50 p.lla 310, seminativo di 4430mq, partita n. 4074, pervenuto in successione di OMISSIS, nato a OMISSIS il 16-08-1915 (All. 19).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS, nato a OMISSIS il 20-09-1955 (cf OMISSIS), livellario per 1/1;
 COMUNE DI NOVA SIRI, concedente per l'area per 1/1.

Titolare/Proprietario (ante ventennio) al 17/12/2014, in forza di atto di permuta - a rogito di notaio OMISSIS in Cassano Jonio, in data 12/12/1986, ai nn. 4490; registrato a Cassano Jonio, in data 02/01/1987, ai nn. 1; trascritto a Matera, in data 12/01/1987, ai nn. 265/234.

Note: si riferisce al suolo edificatorio (All. 67).

NB: con prot. n. 213639 del 17-09-2025, il Dirigente generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata ha certificato che il terreno è da ritenersi in concessione dal Comune di Nova Siri con livello di natura allodiale (All. 57).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS, nata a OMISSIS il 09/01/1965 (cf OMISSIS), proprietà per 1/1.

Proprietaria dal 17/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i), in forza di sentenza di acquisto per usucapione - a rogito di giudice OMISSIS del Tribunale Civile di Matera, in data 17/12/2014, ai nn. 1437/2014; trascritto a Matera, in data 01/04/2015, ai nn. 2521/2041.

Note: con l'accoglimento di atto di citazione del 21-05-2010, il giudice dichiarava l'attrice legittima proprietaria dell'appartamento sito in Nova Siri, alla via Gramsci n. 53, piano rialzato, in catasto foglio 50, Particella n. 310, sub 7, avendone usucapito la proprietà esclusiva (All. 65).

NB: con prot. n. 213639 del 17-09-2025, il Dirigente generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata ha certificato che il terreno è da ritenersi in concessione dal Comune di Nova Siri con livello di natura allodiale (All. 57).



QUESITO N. 6**VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO****PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 103/86

Intestazione: OMISSIS (cf OMISSIS)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: **All. 27- 40**

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni - Lotto 2 del P.L. convenzionata zona C3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/11/1986

Rilascio in data 13/03/1987 al n. di prot. 21

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: *Nulla Osta dei Beni Ambientali n. 1699 del 23-10-1986 (All. 29); parere della Commissione edilizia n.6 del 04-12-1986; deposito esecutivi al Genio Civile prot. n. 744 del 02-03-1987; data inizio lavori del 13-03-1987.*

Numero pratica: 58/89

Intestazione: OMISSIS (cf OMISSIS)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: **All. 41 - 43**

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni - Lotto 2 del P.L. convenzionata zona C3

Oggetto: variante

Presentazione al n. di prot. 4414

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: *Variante della C.E. n.21 del 13-03-1987 senza variazione delle misure esterne, della volumetria e della superficie coperta già autorizzata, con modifiche della distribuzione interna e del numero delle unità immobiliari, diversa distribuzione delle rampe interrate di accesso agli scantinati e modifiche nei prospetti con diverso disegno delle vetrate delle scale, dei parapetti dei balconi e delle aperture degli scantinati (All. 41). Tale pratica pur in inoltrato stato di avanzamento, esaminata dalla Commissione edilizia il 19/12/1989 e con la predisposizione della firma del sindaco sugli elaborati, non si è perfezionata con il rilascio di nuova concessione e si è definita con l'archiviazione, come certificato dal Responsabile del Settore Tecnico comunale con prot. 14935 del 18/11/2025 (All. 26).*

Numero pratica: D.I.A. 24-07-2008

Intestazione: OMISSIS (cf OMISSIS)

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (T.U.E.)

Note tipo pratica: art.22 D.P.R. n.380/2001 **(All. 44)**

Per lavori: di straordinaria manutenzione al fabbricato condominiale adibito a civile abitazione di via Gramsci 49-51-53.

Presentazione in data 24/07/2008

NOTE: *opere di pitturazione esterna con colori tenui o del colore esistente, ripristino intonaco, cappotto termico su pareti esterne; inizio lavori il 25-08-2008 (All. 44).*



Numero pratica: CILA-Superbonus prot n.12025/2022

Intestazione: OMISSIS (cf OMISSIS)

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 119 DL n. 34 del 2020)

Per lavori: di efficientamento energetico del fabbricato condominiale e delle relative unità condominiali di via Gramsci nn. 49-51-53.

Oggetto: riqualificazione energetica degli edifici

Presentazione in data 08/11/2022 al n. di prot. 12025

Numero pratica: CILA-Superbonus prot n.65/2024

Intestazione: OMISSIS (cf OMISSIS)

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 119 DL n. 34 del 2020)

Note tipo pratica: Variante alla CILA-Superbonus prot n.12025/2022 (**All. 45 - 49**).

Per lavori: di efficientamento energetico del fabbricato condominiale e delle relative unità condominiali di via Gramsci nn. 49-51-53.

Oggetto: riqualificazione energetica degli edifici

Presentazione in data 29/12/2024 al n. di prot. 65

NOTE: *Opere trainanti condominiali: cappotto termico esterno sulle pareti verticali ed orizzontali che racchiudono volumi riscaldati; Opere trainate nelle singole unità abitative: sostituzione degli infissi e delle tapparelle, sostituzione delle caldaie a gas con caldaie a condensazione e installazione di termovalvole ai termosifoni o installazione di pompe di calore aria/aria elettriche con cop migliorato. Lavori ultimati con comunicazione del 27/12/2024 (**All. 49**).*

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state sinora rilasciate certificazioni di agibilità.

Le irregolarità urbanistiche, edilizie e catastali, le strategie per la loro regolarizzazione e la stima dei costi e delle spese sono analizzate nell'**Allegato 68**.

Note: *Ci sono difformità urbanistiche che riguardano l'edificio nel suo complesso, per come era stato assentito dalla C.E. n. 21 del 13/03/1987 e per il mancato perfezionamento della pratica di variante n. 58/89 che avrebbe dovuto in buona parte regolarizzarle. Le pratiche edilizie successive hanno carattere dichiarativo e parziale, talvolta suppongono pure la legittimità di quel progetto di variante (**All. 68**).*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

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

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera del C.C. n.59 del 17-10-2007
Zona omogenea:	C ai sensi del D.M. 1444 del 02-04-1968
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto di recente formazione in aree funzionali RE, Regime d'Uso Insediativo-Residenziale e relativi servizi (<i>art. 17 NTA</i>). Si tratta di aree destinate a



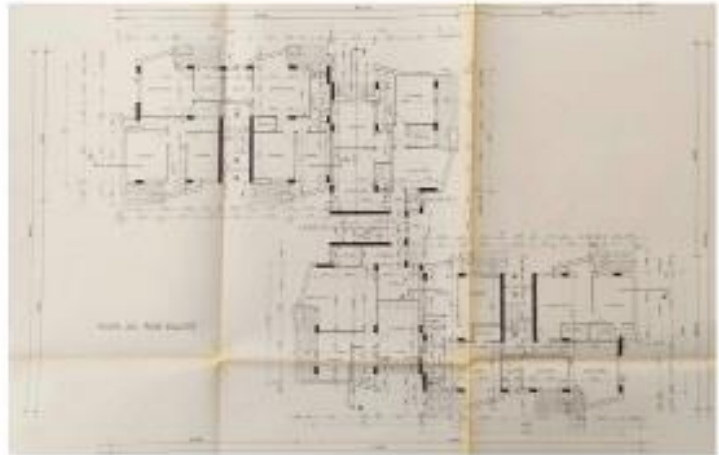
	residenze semiestensive con regime d'intervento della Conservazione C, per le quali si attua la conservazione della struttura urbana con il completamento delle urbanizzazioni come previsto da progetti e piani attuativi e con la possibilità della sostituzione edilizia ove necessaria (art. 5 NTA).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione convenzionata Zona C3 del P.d.F.
Estremi delle convenzioni:	convenzione di lottizzazione con il Comune di Nova Siri del 03/08/1984 a rogito di dott.ssa Emilia Laurito in Cassano J. rep. n.2024, registrata a Cassano J. il 23/08/1984 al n.1528
Obblighi derivanti:	Articolo n.2 della Convenzione: "I signori lottizzanti s'impegnano per sè medesimi e per i loro avente diritto a qualsiasi titolo, in attuazione del progetto approvato ed in conformità dell'art. 8 dell'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765 sugli oneri di urbanizzazione, alle condizioni tutte riportate nei successivi articoli, a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primarie e di assumere l'onere di quelle secondarie come appresso indicate" (All. 53).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	ampliamento, variazioni di prospetto e modifiche interne in assenza di autorizzazione paesaggistica e in difformità da concessione edilizia (All. 7)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	preliminare accertamento della compatibilità paesaggistica e regolarizzazione urbanistica del fabbricato (All. 68).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ut = 0,30 mq/mq (art. 17 NTA)
Rapporto di copertura:	Rc = 0,20
Altezza massima ammessa:	Hmax = 7,50 m Np = 2
Volume massimo ammesso:	It = 0,90 mc/mq
Altro:	Ru = 0,70 mq/mq (rapporto di urbanizzazione) Distacchi da strade: 5,00 m per larghezza della strada minore di 7,00 m, 7,50 m per larghezza della strada compresa tra 7,00 m e 15,00 m, 10,00 m per larghezza della strada maggiore di 15,00 m. Distanza dai confini = 5,00 m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



LOTTO 1 - CORPO UNICO - VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

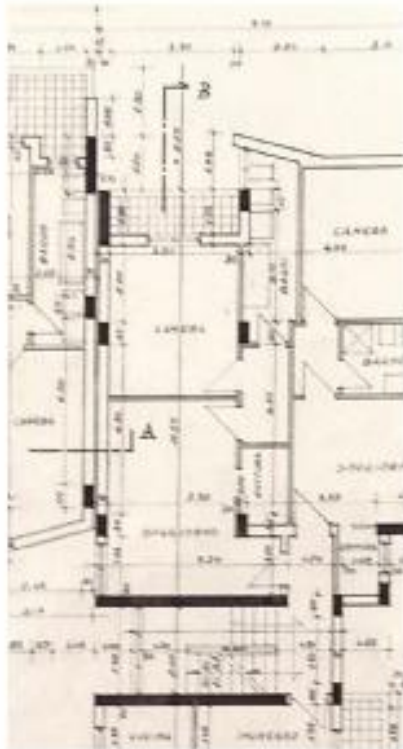


Concessione n.21 del 13/03/1987
 Progetto per la costruzione di un fabbricato civile
 alla frazione marina di Nova Siri - LOTTO 2
 planimetria su stralcio del PdF

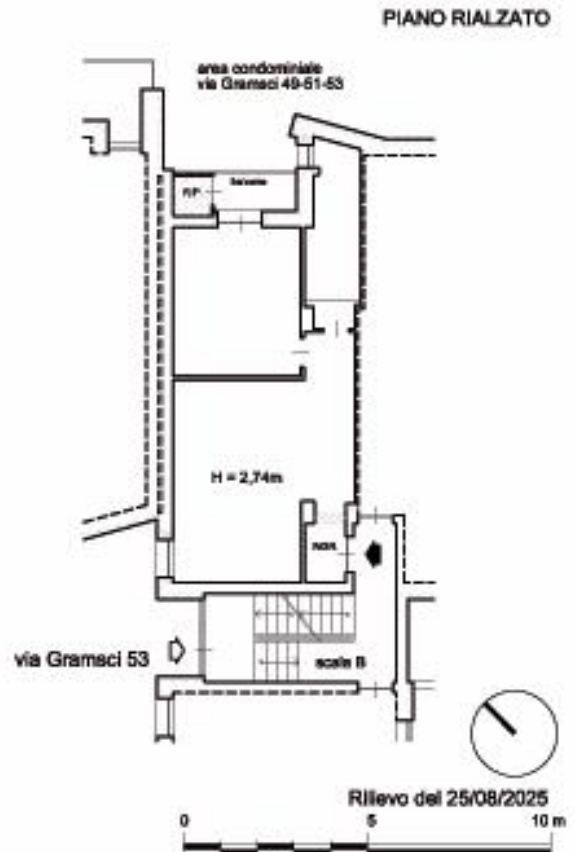


Concessione n.21 del 13/03/1987
 Progetto - LOTTO 2
 pianta del piano rialzato

- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | VARIAZIONI DIVISIONI INTERNE
IN AUMENTO | | VARIAZIONI DIVISIONI INTERNE
IN RIDUZIONE | | AMPLIAMENTO SNR |
| | VARIAZIONI BUCATURE
IN PROSPETTO | | | | CAPPOTTO ESTERNO
CILAS in variante prof. n. 65/2024 |



Concessione n.21 del 13/03/1987
 dettaglio dell'appartamento al piano rialzato Scala B di via Gramsci 53
 CF Nova Siri fg 50 p.la 310 sub 7



Note generali sulla conformità: L'intero territorio comunale è assoggettato a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004 ed è sottoposto a tutte le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed alle norme del sovraordinato Piano territoriale Paesistico del Metapontino (PTPM) approvato con L.R. n. 3/1990.

Per quanto verificato NON si dichiara la conformità urbanistica;

Nota: L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato.

Note sulla conformità paesaggistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: aumento di superfici e volume, variazioni di prospetto e impiego di materiali difformi da autorizzazione paesaggistica, realizzati in presenza del vincolo pubblicato su GU n° 121 del 13/05/1968 **(All. 18)**.

Regolarizzabili mediante: art.167 co.4 D.Lgs n.42/2004

Descrizione delle opere da sanare: parziale ripristino del prospetto con smontaggio di un piccolo volume abusivo sul balcone **(All. 7)**.

Oneri di regolarizzazione:

- 1) smontaggio volume abusivo sul balcone: € 500,00
- 2) costi non compresi in precedenza per adeguamenti, sicurezza, collaudo e quant'altro necessario ai fini del rilascio delle certificazioni, maggiorazione per piccoli interventi, somme a disposizione, imprevisti: € 250,00
- 3) istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica art.167 del D.Lgs n.42/2004 e ss. mm. e ii. (1/24): € 10,00
- 4) redazione di relazione paesaggistica ai fini dell'ottenimento di autorizzazione per art.146 del D.Lgs n.42/2004 e ss. mm. e ii. (1/24): € 25,00
- 5) sanzione stimata ex art.167 comma 5 lett. a) del D.Lgs 42/2004 (1/24): € 45,00

Sommano Oneri: € 830,00

*Note: si ritiene che, a seguito dei descritti interventi edilizi di parziale ripristino, sia possibile presentare domanda al Comune di Nova Siri, autorità preposta alla gestione del vincolo, affinché accerti la compatibilità paesaggistica degli interventi abusivi e autorizzi l'intervento di ristrutturazione del fabbricato, sentito il parere vincolante della Soprintendenza. Se con la rimozione delle superfetazioni volumetriche si potrà considerare estinta la relativa violazione paesaggistica, per quanto riguarda le variazioni di prospetto e di materiali andrà valutato un certo danno paesaggistico. Si ritiene che il danno paesaggistico residuo possa essere comunque contenuto e può stimarsi di massima su altri casi analoghi. Le spese tecniche relative alla pratica di accertamento della compatibilità paesaggistica ed alla pratica edilizia in sanatoria si considerano all'interno di un unico incarico condominiale, i cui oneri si stimano provvisoriamente suddivisi in parti uguali tra le 24 unità immobiliari residenziali che compongono l'edificio e successivamente secondo le tabelle millesimali generali di proprietà. I costi delle opere di ripristino finalizzate a estinguere/ridurre il danno paesaggistico attraverso la rimozione del volume accessorio aggiunto sul balcone dell'esecutato sarà addebitato a quest'ultimo **(All. 68)**.*

Note sulla conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni non essenziali planimetriche interne ed esterne, variazioni di prospetto rispetto al progetto assentito con C.E. n. 21 del 13/03/1987 **(All. 7)**.

Regolarizzabili mediante: parziale ripristino e art. 36-bis Dpr 380/2001 e ss. mm. e ii.

Descrizione delle opere da sanare: considerato il parziale ripristino dei prospetti con la rimozione delle superfetazioni volumetriche realizzate arbitrariamente dai singoli condomini, posto a base dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, ancora da regolarizzare sarebbero le modifiche di divisioni



interne descritte nella variante non autorizzata, le variazioni di prospetto e delle sistemazioni esterne del piano terra.

Oneri di regolarizzazione:

- 6) istanza ristrutturazione edilizia in sanatoria (1/24): € 15,00
- 7) oblazione stimata ex art.36-bis co.5 lett b) del D.P.R. 380/2001 (1/24 max) : € 215,00
- 8) segnalazione Certificata di Agibilità (1/24): € 100,00
- 9) spese tecniche professionali (pratica edilizia, dichiarazioni di rispondenza/conformità impianti, Certificazione di Idoneità Statica, APE, SCAGI) (1/24) : € 1.000,00

Sommano Oneri: € 1.330,00

Spese totali di sanatoria presunte: € 2.160,00

Note: I costi dei lavori edilizi sono stati contabilizzati già nella pratica di accertamento della compatibilità paesaggistica mentre qui si riportano le spese tecniche professionali complessive, considerate nell'ambito di un unico incarico finalizzato alla sanatoria urbanistica/edilizia. Verificata la continuità normativa degli strumenti urbanistici vigenti, si ritiene non ci siano motivi contrari ad un positivo accertamento di conformità, né della preliminare compatibilità paesaggistica. Per il rilascio della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria bisognerà versare, a titolo di oblazione, un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (co. 5 lett. b). Pur considerando che gli interventi difformi descritti non rappresentano variazioni essenziali rispetto a quanto assentito dalla C.E. n. 21/1987, in considerazione delle dimensioni dell'intero edificio si ritiene per scrupolo di stimare una oblazione per un importo di 5.164 euro da suddividere per le 24 unità residenziali (All. 68).

QUESITO N. 7

INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Libero

Note: l'immobile è utilizzato saltuariamente dalla debitrice e dai suoi familiari, tutti emigrati dal Comune di Nova Siri.

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:

Nessuna.

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto di pignoramento immobiliare;

A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Matera in data 07/10/2024 ai nn. 1601

iscritto/trascritto a Matera in data 30/10/2024 ai nn. 10457/8461;

Note: il pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di € 86.785,58 oltre interessi e spese fino al soddisfo. Il pignoramento dell'immobile fg 50 p.lla 310 sub 7 si intende esteso ad ogni accessione, adiacenze, sopraelevazioni, accessori, frutti e pertinenze.

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

Il suolo su cui insiste il fabbricato deriva da partita catastale di terreno n. 4074 intestata a OMISSIS (nato a OMISSIS il 16-08-1915), livellario al Comune di Nova Siri (**All. 19**). L'area è da ritenersi di natura allodiale, in quanto appartenente ad antiche quote del 1863 dell'ex Demanio Civico Comunale denominato Marina delle Vigne, come certificato dal Dirigente Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata con prot. n. 213639 del 17/09/2025 (**All. 57**).

QUESITO N. 10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano altri pesi ed oneri sull'immobile.

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 240,00 di spese condominiali (inclusa acqua) + Euro 368 (fornitura elettrica).

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: non rilevate. Le quote delle spese condominiali sono state pagate regolarmente.

Avvertenze ulteriori: non sono state dichiarate altre cause in corso.

QUESITO N. 12

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Identificativo corpo: Unico

Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali (**All. 9**).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e a servizio diretto	sup lorda di pavimento	50,70	1,00	50,70
balcone	sup lorda di pavimento	3,70	0,25	0,93
		54,40		51,63

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: 2- 2024

Zona: Nova Siri/zona E1/Suburbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max(€/mq): 1250

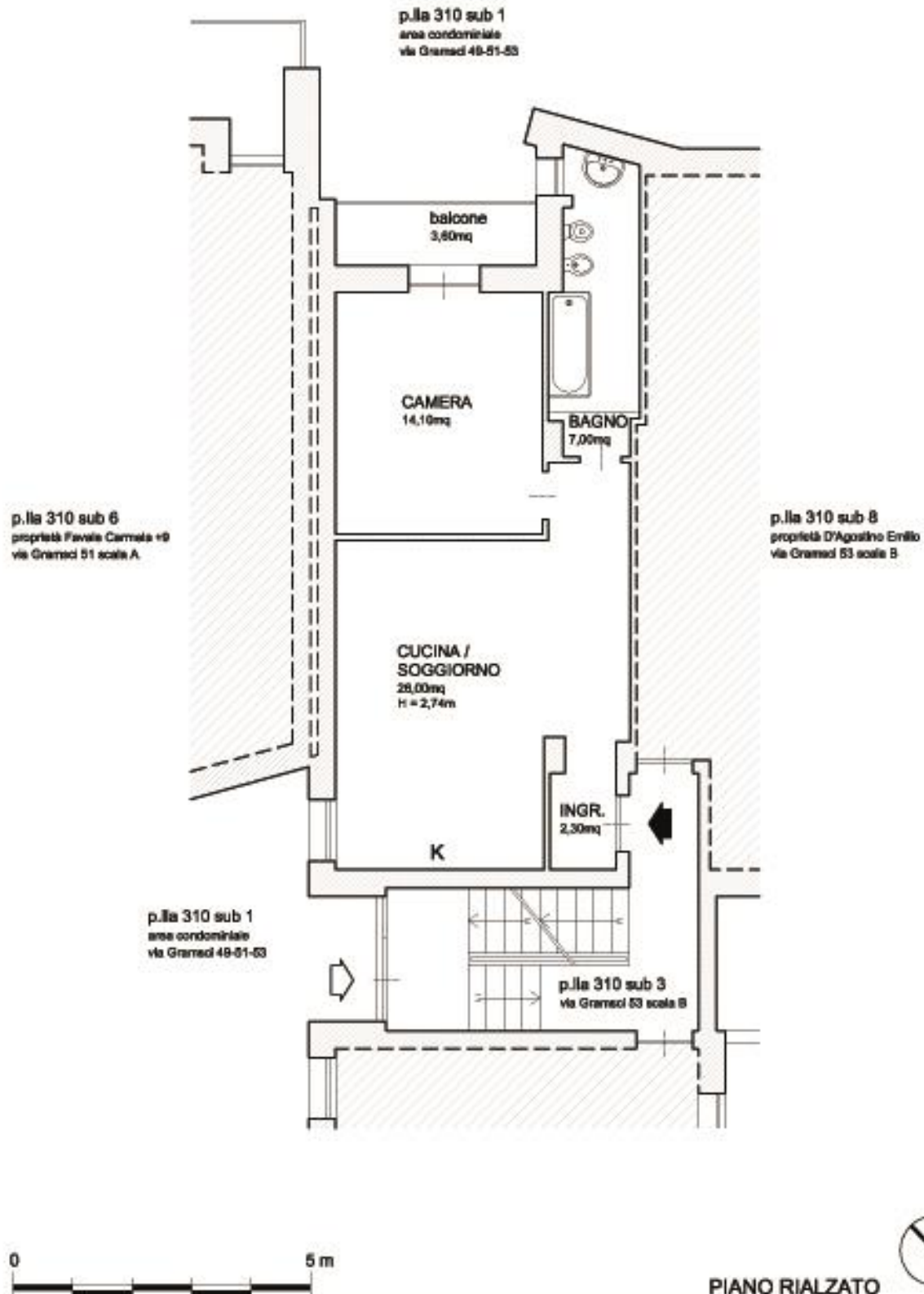


LOTTO 1 - CORPO UNICO - STATO REGOLARIZZATO

Identificativi catastali attuali:

CF Nova Siri fg 50 p.la 310 sub 7

cat. A/3, via Antonio Gramsci n.53, Scala B, piano T



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

La valutazione del prezzo di mercato è stata effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sulla comparazione tra caratteristiche tecnico-economiche e dati immobiliari rilevati con aggiustamenti dovuti ai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari confrontate (**All. 11- Market Comparison Approach**); il secondo di basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo (**All. 10 - stima sintetica**). I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi seguita. Si è ritenuto di escludere una stima reddituale per la mancanza di dati certi circa la redditività degli immobili e perché è un metodo meno attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate.

Fonti di informazione:

Catasto di Nova Siri;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
Ufficio tecnico di Comune di Nova Siri;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare locale O.M.I. della provincia di Matera - 2° semestre 2024;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato zona suburbana E1 per fabbricati a destinazione d'uso residenziale
Abitazioni civili in stato conservativo usato normale €1090,00/mq;
Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €1025,00/mq;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati, analisi offerte pubblicizzate, volumi di vendita.

Valutazione corpo Unico

Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa (**All. 10**): € 42.000,00
Market Comparison Approach (**All. 11**): € 44.000,00

I valori restituiti dai due metodi di valorizzazione adottati sono molto vicini, tanto suggerisce di assumere come valore stimato dell'immobile una media ponderata tra i due metodi con peso prevalente al Market Comparison Approach (MCA), un metodo di valutazione che segue gli standards internazionali di valutazione immobiliare (IVS).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali e a servizio diretto	50,70	€ 820,00	€ 41.574,00
balcone	0,93	€ 820,00	€ 762,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 40%)			€ 42.336,60
Market Comparison Approach (peso 60%)			€ 44.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>			€ 43.334,64
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			€ 43.334,64



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Abitazione di tipo economico [A3]	mq 51,63	€ 43.334,64	€ 43.334,64
LOTTO 1	Totale	51,63	€ 43.334,64	€ 43.334,64

Valore ponderale complessivo approssimato (calcolato in quota e diritto): € 43.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) (Nota 1) € 10.833,66

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.160,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 294,00

Affrancazione livello al Comune di Nova Siri (Nota 2) € 1.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€28.546,98**

Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero" approssimato a €1.000: €29.000,00

Regime fiscale della vendita:

Ai fini IVA (e con riferimento agli adempimenti tributari collegati), il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).

Nota 1: Alla percentuale di riduzione generalmente applicata per garanzia (min.15%), l'Esperto ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento (ca. 10%), considerata la complessità del caso e delle verifiche circa i vincoli convenzionali che eventualmente potrebbe porre il Comune concessionario, in considerazione inoltre dell'assenza di certificazione di agibilità del fabbricato. La cessione forzata di alloggi di edilizia convenzionata pone generalmente vincoli di mercato circa la valorizzazione dell'immobile esecutato, con riferimento al massimo prezzo di cessione eventualmente stabilito nonché ai requisiti soggettivi di chi acquista. La convenzione urbanistica del 03/08/1984 trascritta il 28/11/1984 ai nn. 9295/7989 RR. II. MT (All. 53), non evidenzia limitazioni circa i diritti di rivendita degli immobili o se questi abbiano usufruito di finanziamenti pubblici. Nel caso in questione, il dispositivo della Sentenza n. 1150/2014 al repertorio n.1437 del 17/12/2014 del Tribunale di Matera, causa civile RG n. 91000215/2010, attribuì per usucapione ordinaria dal costruttore la proprietà esclusiva dell'immobile all'odierna debitrice (All. 65). La natura di proprietà superficaria del diritto sul bene oggetto di vendita forzata deriverebbe dunque dalla natura allodiale del suolo su cui è stato costruito l'edificio residenziale, di cui non si è tenuto conto nella suddetta convenzione (All. 68). Ulteriori verifiche dei presupposti circa l'applicabilità dell'art. 1, commi 376-377-378, L. n.178/20 sono lasciati al Custode o al professionista delegato alla vendita, come previsto dalle disposizioni operative rilasciate dal G.E. La Battaqgia il 10/05/2022 e pubblicate dal Tribunale di Matera.

Nota 2: E' certificato che trattasi di immobile di natura allodiale, pertanto sottoposto a livello concesso dal Comune di Nova Siri (All. 56-57). Al fine di acquisirne la piena proprietà, con determina dirigenziale di settore si stipulerebbe un contratto di affrancazione innanzi al Segretario



Comunale, a cui farebbe seguito la registrazione a cura del Comune di Nova Siri. A carico del nuovo proprietario ci saranno la trascrizione ai registri immobiliari oltre che il costo di affrancazione, le spese di voltura, nonché l'istruzione della pratica (All. 68).

QUESITO N. 13

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile in vendita è di piccole dimensioni e ha un unico ingresso, ha servizi autonomi ed adeguati ad un alloggio per un piccolo nucleo familiare. Si conclude che il lotto non è comodamente divisibile.

QUESITO N. 14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Le certificazioni anagrafiche e di stato civile estratte dagli Uffici demografici sono raccolte **dall'Allegato 61 all'Allegato 63**. La debitrice ha contratto matrimonio in data 11-04-1987 in regime patrimoniale di separazione dei beni.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

1. Comunicazione di inizio operazioni peritali del 12/07/2025 per raccomandata alla debitrice e pec al creditore precedente ed al Custode con ricevute di consegna;
2. **Processo verbale delle operazioni peritali di apertura del 25/08/2025 – Sopralluogo n.1;**
3. **Documentazione fotografica – Lotto unico;**
4. **Localizzazione del Lotto di vendita (scheda dell'Esperto);**
5. **Lotto unico – pianta stato attuale rilevato (scheda dell'Esperto);**
6. **Lotto unico - verifica conformità catastale (scheda dell'Esperto);**
7. **Lotto unico - verifica conformità urbanistica ed edilizia (scheda dell'Esperto);**
8. **Lotto unico – pianta stato regolarizzato (scheda dell'Esperto);**
9. **Descrizione tabellare del Lotto di vendita (scheda dell'Esperto);**
10. **Stima sintetico comparativa del Lotto di vendita (valutazione dell'Esperto);**
11. **Stima Market Comparison Approach del Lotto di vendita (valutazione dell'Esperto);**
12. visura storica per immobile al CF Nova Siri fg. 50, p.IIa 310 sub. 7;
13. ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al CF Nova Siri fg. 50, p.IIa 310 sub. 7;
14. estratto di mappa relativo al CT Nova Siri fg. 50, p.IIa 310;
15. elenco immobili fabbricati al CF Nova Siri fg. 50, p.IIa 310;
16. elaborato planimetrico del CF Nova Siri fg. 50, p.IIa 310;
17. planimetria catastale precedente relativa all'immobile al CF Nova Siri fg. 50, p.IIa 310 sub. 7;



18. visura storica per immobile al CT Nova Siri fg. 50, p.lla 310;
19. partita catastale n. 4074 CT Nova Siri;
20. Richiesta accesso agli atti presso il Settore dei Servizi Tecnici – Servizio Urbanistica, prot. n. 8264 del 26/06/2025 del Comune di Nova Siri;
21. Verbale di accesso agli atti presso il Settore dei Servizi Tecnici del Comune di Nova Siri del 16/07/2025;
22. Integrazione di richiesta di accesso agli atti dei Servizi Tecnici del Comune di Nova Siri, prot. n. 9783 del 29/07/2025;
23. Seconda integrazione di richiesta di accesso agli atti dei Servizi tecnici urbanistici del Comune di Nova Siri, prot. n. 10785 del 27/08/2025;
24. Verbale di accesso agli atti presso il Settore dei Servizi Tecnici del Comune di Nova Siri del 22/09/2025;
25. Sollecito di richiesta di accesso agli atti dei Servizi Tecnici del Comune di Nova Siri, prot. n. 13556 del 23/10/2025;
26. Riscontro del Responsabile dei Servizi Tecnici del Settore 2° del Comune di Nova Siri, prot. n. 14935 del 18/11/2025;
27. *Pratica ed. 103/86* - richiesta di concessione per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, Lotto n.2, nel Piano di Lottizzazione convenzionata OMISSIS nella zona C3 della frazione marina di Nova Siri, prot. n. 10808 del 17/11/1986;
28. *Pratica ed. 103/86* – scheda riassuntiva dell’UTC;
29. *Pratica ed. 103/86* – nulla osta paesaggistico prot. n. 1699 del 23/10/1986 della Regione Basilicata, Dipartimento Assetto del Territorio, Ufficio Urbanistica Beni Ambientali;
30. *Pratica ed. 103/86* – verbale favorevole della istruttoria dell’UTC del Comune di Nova Siri del 04/12/1986;
31. *CE n. 21/1987* – Concessione n.21 del 13/03/1987 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, Lotto n.2, nel Piano di Lottizzazione convenzionata nella zona C3 della frazione marina di Nova Siri, *Pratica ed. 103/86*;
32. *CE n. 21/1987* – Relazione Tecnica di progetto;
33. *CE n. 21/1987* – Mappa catastale e stralcio del Pdf;
34. *CE n. 21/1987* – Dati planimetrici e volumetrici di progetto;
35. *CE n. 21/1987* – Planimetria di progetto;
36. *CE n. 21/1987* – Piante piani T-1-2;
37. *CE n. 21/1987* – Piante piano S1;
38. *CE n. 21/1987* – Piante piani 3 e coperture;
39. *CE n. 21/1987* – Prospetti;
40. *CE n. 21/1987* – Sezioni;
41. *Pratica ed. 58/89* – Relazione Tecnica di variante in corso d’opera al progetto autorizzato con C.E. n.21/1987;
42. *Pratica ed. 58/89* – Planimetria di variante in corso d’opera al progetto autorizzato con C.E. n.21/1987;
43. *Pratica ed. 58/89* – Stralcio pianta piano rialzato di variante in corso d’opera al progetto autorizzato con C.E. n. 21/1987;
44. *DIA del 24/07/2008* – comunicazione e relazione asseverata di lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato residenziale condominiale di via Gramsci 49-51-53;
45. *CILA-Superbonus in variante del 29/12/2023 prot. n.65/2024* – Comunicazione di inizio lavori di efficientamento energetico del fabbricato condominiale e delle relative unità immobiliari;
46. *CILA-Superbonus in variante del 29/12/2023 prot. n.65/2024* – Relazione generale;
47. *CILA-Superbonus in variante del 29/12/2023 prot. n.65/2024* – all. n. 02 APE post intervento;
48. *CILA-Superbonus in variante del 29/12/2023 prot. n.65/2024* – tav. n. 05 pianta stato di progetto piano terra;
49. *CILA-Superbonus in variante del 29/12/2023 prot. n.65/2024* – Comunicazione di fine lavori del 27/12/2024;
50. *CE n. 99/1985* – Concessione n.99 del 16/10/1985 per la esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria nel Piano di Lottizzazione convenzionata di zona omogenea C3, *Pratica ed. 104/84*;



51. *Pratica ed. 136/84* - richiesta di concessione per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, Lotto n.1, nel Piano di Lottizzazione convenzionata OMISSIS nella zona C3 della frazione marina di Nova Siri, prot. n. 9142 del 19/10/1984;
52. *CE n. 100/1985* – Concessione n.100 del 16/10/1985 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, Lotto n.1, nel Piano di Lottizzazione convenzionata nella zona C3 della frazione marina di Nova Siri, Pratica ed. 136/84;
53. **Copia di Convenzione di lottizzazione del 03/08/1984 tra il Comune di Nova Siri e gli OMISSIS, rogito notaio OMISSIS di Cassano Ionio Rep. 2024 Racc. 1028, trascritta a Matera il 28/11/1984 ai nn. 9295/7989;**
54. Conguaglio spese ordinarie condominiali 2024/25, preventivo 2025/26 e ricevuta di pagamento del 12/08/2025 (tabelle millesimali inviate dalla debitrice);
55. Ultime bollette pagate di fornitura elettrica (inviata per email dalla debitrice);
56. Richiesta di certificazione di presenza di usi civici, prot. n.192403 del 18/08/2025 della Giunta della Regione Basilicata;
57. **Certificazione della natura allodiale del suolo, prot. n.213639 del 17/09/2025 della Giunta della Regione Basilicata;**
58. Richiesta accesso agli atti presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Russi (RA) del 25/06/2025;
59. Richiesta accesso agli atti presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Rocca Imperiale (CS) del 09/07/2025;
60. Richiesta accesso agli atti presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Nova Siri prot. n.10513 del 19/08/2025;
61. Certificati di stato di famiglia, di residenza e storico di residenza della debitrice rilasciato dal Comune di OMISSIS il 09/07/2025;
62. Estratto atti di matrimonio della debitrice prot. n.7062 del 15/07/2025 del Comune di OMISSIS;
63. Certificati storici demografici della debitrice rilasciati dal Comune OMISSIS prot. n.10988 del 02/09/2025;
64. Comunicazione urgente prot. n. 11493 del 12/09/2025 del Comune di Nova Siri;
65. **Copia di titolo di proprietà per sentenza n. 1150 del 17/12/2014 del Tribunale civile di Matera nella causa di usucapione n. 91000215/2010 R.G. Rep n. 1437/2014 (trascritto a Matera il 01/04/2015 ai nn. 2521/2041);**
66. Copia Nota di trascrizione di sentenza di acquisto per usucapione, del 01/04/2015 ai nn. 2521/2041 RR. II. MT;
67. **Copia di scrittura privata autenticata di permuta del 12/12/1986 tra gli OMISSIS e OMISSIS, rogito notaio OMISSIS di Cassano Ionio Rep. 4490 Racc. 1645, trascritta a Matera il 12/01/1987 ai nn. 265/234;**
68. **Stima dei costi e delle spese necessarie alla regolarizzazione commerciale del lotto esecutato (scheda dell'Esperto).**
69. Pec di trasmissione della perizia di stima alle parti, con ricevute di consegna del 02/01/2026.

Matera, 03 gennaio 2026

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA

