
Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSATO**
subentrata a: **OMISSATO**

contro: **OMISSATO**

N° Gen. Rep.25/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2025 ore 10:00

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvana BIANCULLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico – appartamento in Matera

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



PREMESSA

La presente relazione è costituita da 29 pagine dattiloscritte e 53 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 21/05/2025, l'Esperto ha trasmesso la perizia completa di allegati in copia telematica ai debitori e al creditore procedente, nonché al custode giudiziario per conoscenza **(All. 53)**.

Si richiama che la prossima udienza è stata fissata per il giorno 24/06/2025 alle ore 10:00.



Beni in Matera (MT)

viale Europa n.25

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 certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale sull'immobile pignorato del 09/05/2022 prodotta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia per conto del Creditore. L'Esperto ha effettuato visure catastali aggiornate e storiche ed ha acquisito copia dell'ultimo atto traslativo inter vivos dell'immobile pignorato (**All. 52**), inoltre ha effettuato visura presso l'Archivio Notarile di Matera del titolo ultraventennale per estrarne gli estremi di trascrizione.

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

Trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:
Atto di compravendita trascritto il 25/07/2006 ai nn. 8164/6003 RR. II. MT. (**All. 52**).

QUESITO N.1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: Unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in viale Europa n.25

Note: appartamento al terzo piano, senza ascensore, in palazzina residenziale di 8 alloggi di edilizia economica con accesso da strada privata.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSATO - Nuda proprietà

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

Residenza attuale:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale: s - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: con provvedimento del Tribunale di Matera in data 21/07/2023 n.649/2023, passata in giudicato il 26/02/2024, è stata pronunciata la separazione giudiziale dal coniuge OMISSATO (**All. 48**).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSATO – Usufrutto



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

Residenza attuale:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 21/07/2023 n.649/2023, passata in giudicato il 26/02/2024, è stata pronunciata la separazione giudiziale dalla coniuge OMISSATO **(All. 48)**.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

*Note: al sopralluogo la signora OMISSATO era assente e l'usufruttuario ha dichiarato di ignorare il suo nuovo domicilio **(All. 2)**.*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSATO, nata a Bari il 23/11/1971, nuda proprietà per 1/1; OMISSATO, nato usufrutto per 1/1;

Catasto Fabbricati Comune di Matera, foglio 71, particella 1090, subalterno 8,

Indirizzo: viale Europa n. 25, piano 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 109mq; Totale escluse aree scoperte: 106mq, rendita € 336,99.

Derivante da: frazionamento del 17/12/1986 **(All. 13)**, con costituzione anche di immobile al fg 71 p.lla 1090 sub 7 cat. A/3 cl.3 vani 5 e soppressione dei precedenti immobili al fg 71 p.lla 1090 sub 5, cat. A/3 cl.3 vani 4 **(All. 17)** e sub 6, cat. A/3 cl.3 vani 5,5 **(All. 18)**, nuove costituzioni presentate al Catasto Urbano il 07/10/1971 e così registrate alla partita n. 9957 il 13/08/1977 **(All. 20)**.

Millesimi di proprietà di parti comuni: l'immobile sorge su terreno di sedime comune di 270mq e possiede con gli altri 7 condomini la scala d'accesso, l'area adiacente al portone d'ingresso e il sottostante vano della ex centrale termica centralizzata con le sue adiacenze d'ingresso. Il condominio così costituito ha deliberato per l'immobile sub 8 una proprietà delle parti comuni pari a 103,42 millesimi **(All. 43)**. Si aggiungano le servitù di accesso per le particelle 1657 e 1660 e per l'uso dell' area di manovra e parcheggio attraverso la p.lla 79 **(All. 15)**.

Confini: L'immobile confina al piano con scale condominiali e appartamento sub.7 di OMISSATO, sopra appartamento sub. 4 di OMISSATO, sotto lastrico solare condominiale, e affaccia per tre lati su terreno di proprietà OMISSATO (p.lla 79). Il conteggio dei vani complessivi non appare coerente in quanto il vano d'ingresso ha luce diretta, una forma ed estensione tale da considerarsi un vano utile in rapporto alla categoria e alla classe catastale (artt. 45 e 46 DPR n. 1142/49).

*Note: nell'accatastamento in atti non è stato depositato un elaborato planimetrico e le parti comuni su descritte non sono censite. Il terreno dell'area di sedime di 270mq deriva dal frazionamento successivo della p.lla 79 di 6054mq, censito alla partita n.26631 intestata in proprietà ai sigg. OMISSATO che presentarono richiesta di approvazione del progetto di costruzione della palazzina **(All. 24)**. La p.lla 79 di 5784mq, così variata dopo la costruzione della palazzina con dichiarazione del 19/05/1969 **(All. 4)**, contiene la superficie di accesso e pertinenza perimetrale della palazzina nonché l'area di parcheggio ad essa in uso.*

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

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



QUESITO N. 2**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO****DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

ubicato al terzo e ultimo piano di una palazzina isolata di quattro piani e 8 alloggi di edilizia economica, immersa in ampia area libera di verde privato e circostante area di manovra e parcheggio di uso condominiale, con accesso da strada privata a 70m dal crocevia tra viale Europa, via Lazazzera e Via Collodi, inserita tra il quartiere popolare di Serra Venerdi e zone di edilizia residenziale cooperativa più intensiva, in un' area tranquilla con ampia disponibilità di verde pubblico ed attrezzato ma a ridosso delle zone centrali, ben collegata con tutte le direzioni ed i servizi cittadini **(All. 4)**.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale popolare.

Area urbanistica: Città storica da tutelare e valorizzare - parte moderna - tessuto T1 del Regolamento Urbanistico a traffico sostenuto con parcheggi buoni **(All. 41)**.

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

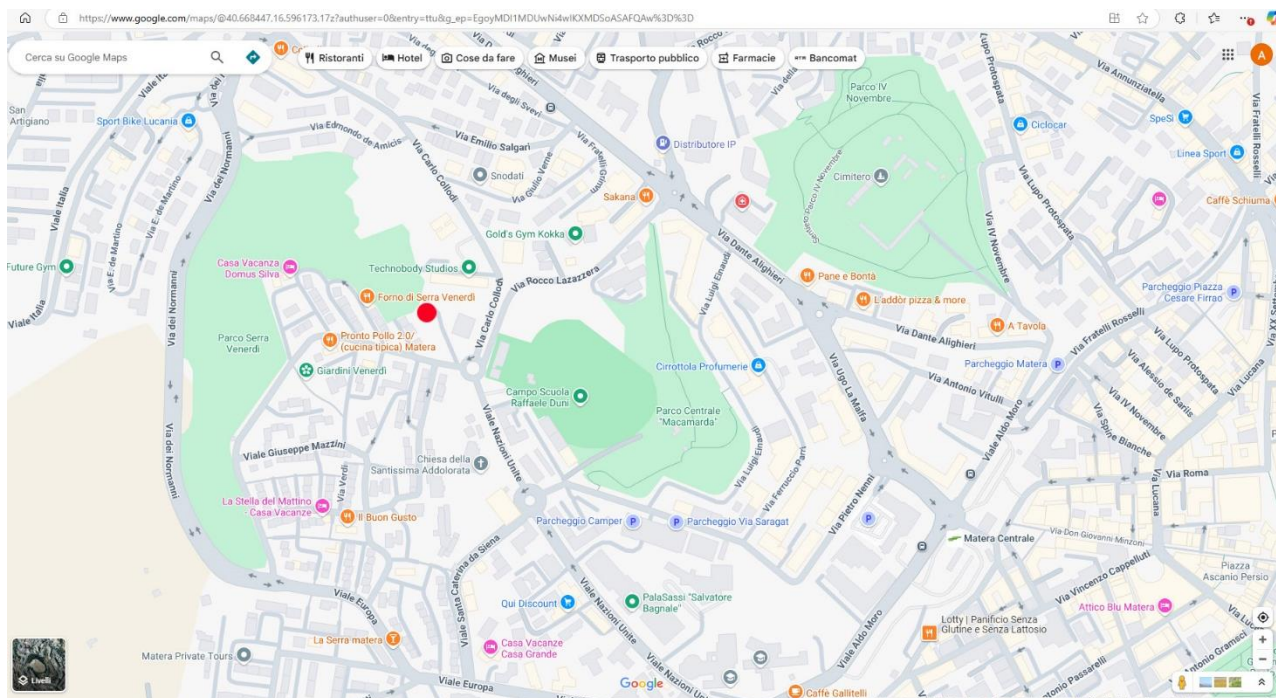
Servizi offerti dalla zona: centro pedonale cittadino (a 1,5km), Uffici municipali - Tribunale - Pubblica Sicurezza (a 1km), scuole infanzia e primaria (a 250m), scuola secondaria di primo grado (a 800m), scuole secondarie di secondo grado (a 600m), Università (a 1,7km), Ufficio Postale (a 400m), negozi di prossimità (a 250m), Chiesa cattolica (a 200m), verde attrezzato/impianti sportivi (a 150m), caserma VVFF (a 1km), supermercati (a 500m), Ospedale (a 4km).

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali e servizi

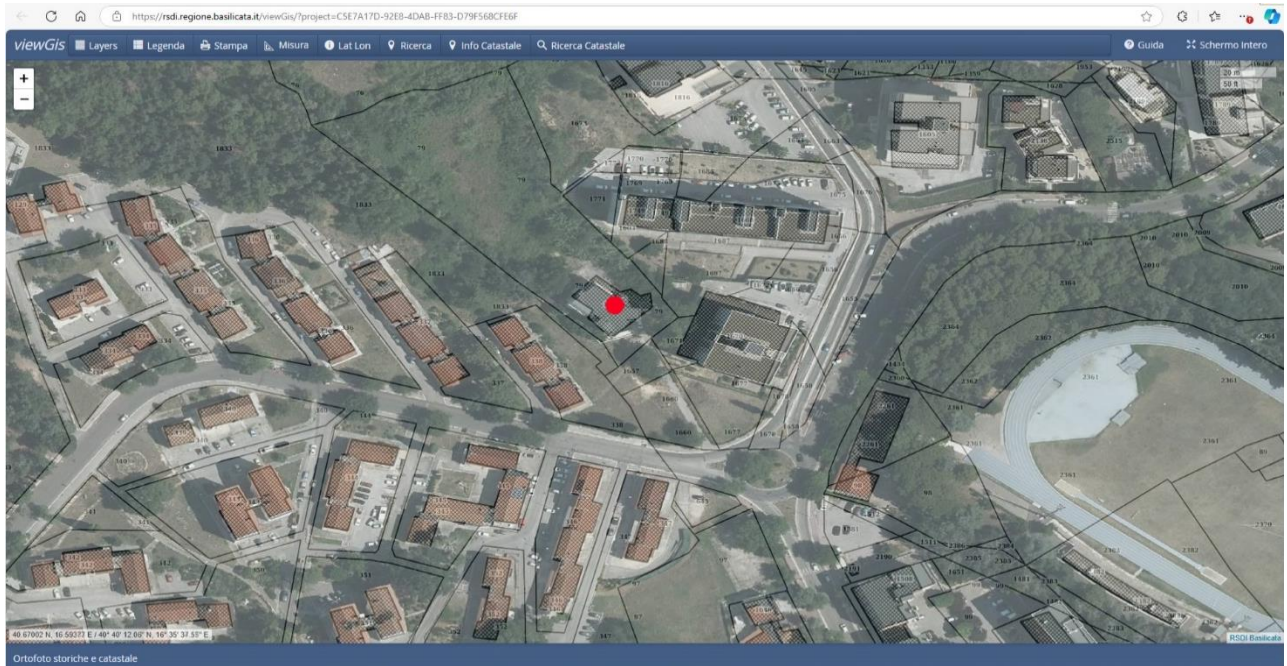
Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale della Murgia Materana.

Attrazioni storiche: Sassi / centro storico di Matera.

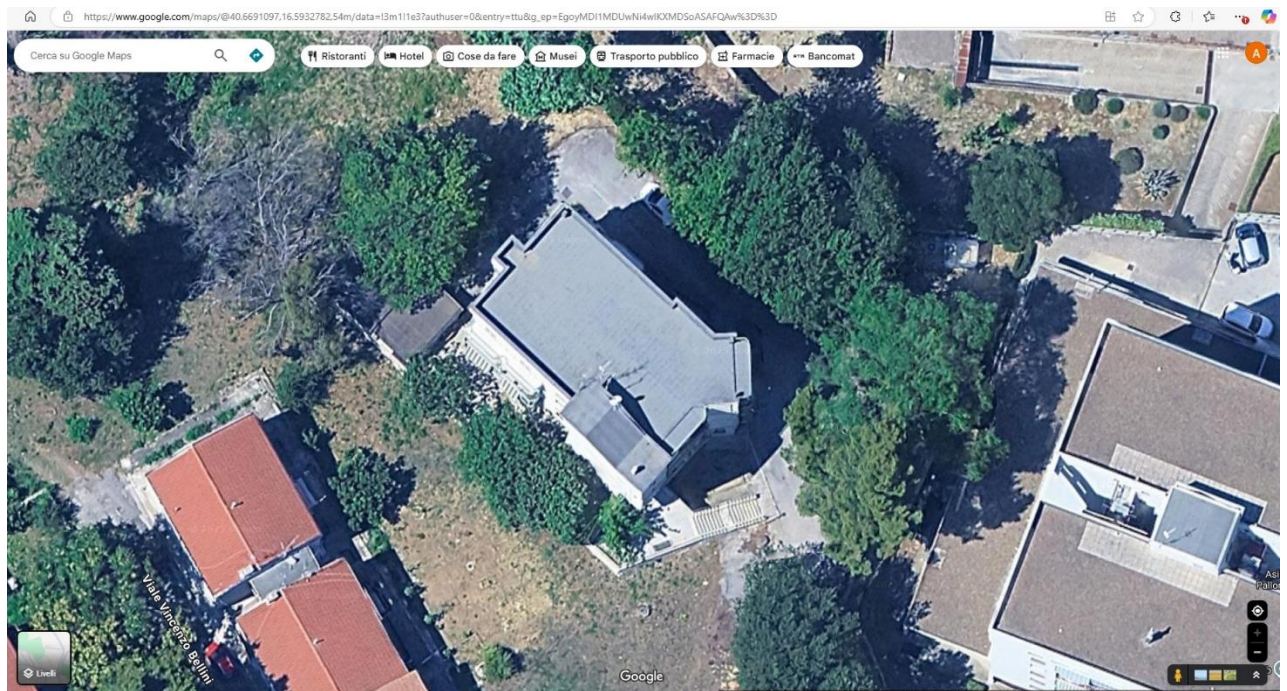
Principali collegamenti pubblici: svincolo S.S. 7 a 3km, stazione FAL di Matera Centrale a 1km, stazione autolinee provinciali e interregionali a 1km, fermate autobus urbani a 150m.



Inquadramento urbano (<http://maps.google.it>)



sovrapposizione catastale e ortofoto (<https://rsdi.regione.basilicata.it>)



ortofoto 2025 palazzina e pertinenze condominiali (<http://maps.google.it>)



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

Appartamento di 92 mq al terzo piano senza ascensore di una palazzina isolata plurifamiliare di edilizia economica, con accesso da strada privata e servitù condominiale di cortile a parcheggi in zona semicentrale di Matera. L'immobile si compone di un ampio ingresso, due camere, una cucina abitabile, un bagno e un ripostiglio, distribuiti da un corridoio, ed affaccia su due lati opposti con due balconi (**All. 5**). Il fabbricato si riconosce in una edilizia residenziale privata tipicamente costruita sul finire degli anni '60, con ampi standard di spazi e servizi nei dintorni di un tessuto urbano consolidato.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSATO - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSATO - Residenza alla data del pignoramento: viale Europa n.25 int.5 - Matera - Residenza attuale:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSATO – Usufrutto**

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

Residenza attuale:

Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 15-03-2010.

Ulteriori informazioni sui debitori: con provvedimento del Tribunale di Matera in data 21/07/2023 n.649/2023, passata in giudicato il 26/02/2024, è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi (**All. 48**).

Superficie complessiva di circa mq **102,90**

E' posto al piano terzo.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1975/1977.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 25, interno 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

il fabbricato ha caratteristiche economiche e appare in condizioni mediocri di manutenzione. L'alloggio è di taglia media, con una distribuzione degli ambienti semplice ma migliorabile nella zona d'ingresso, i vani principali ed il bagno sono direttamente aeroilluminati, con esposizione principale a sudovest. La struttura è intelaiata in c.a. senza quadri fessurativi di rilievo ma è visibile un degrado delle superfici intonacate esterne con infiltrazioni dal terrazzo e dai cantonali. I segni di umidità negli interni e l'obsolescenza degli infissi suggerirebbero un intervento di manutenzione straordinaria che l'intera palazzina non ha mai avuto. Le finiture interne dell'immobile sono generalmente in uno stato manutentivo migliore, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono di discreta qualità e così anche i sanitari e l'impianto elettrico che appaiono più recenti della costruzione. La dotazione di servizi ed impianti ha caratteristiche di edilizia civile, sono attivi ed autonomi tutti gli allacciamenti alle reti pubbliche ma non sono state esibite certificazioni energetiche o d'impianto, se non l'originale autorizzazione di agibilità ed abitabilità rilasciata alla costruzione il 29/12/1972 (**All. 40**). Di pertinenza dell'immobile, in comune con gli altri condomini c'è una piccola area pavimentata antistante il portone d'ingresso con il sottostante vano originariamente destinato a centrale termica centralizzata ed oggi suddiviso in piccole cantinole (non accatastate) e l'uso a parcheggio di un'area asfaltata in servitù all'edificio.

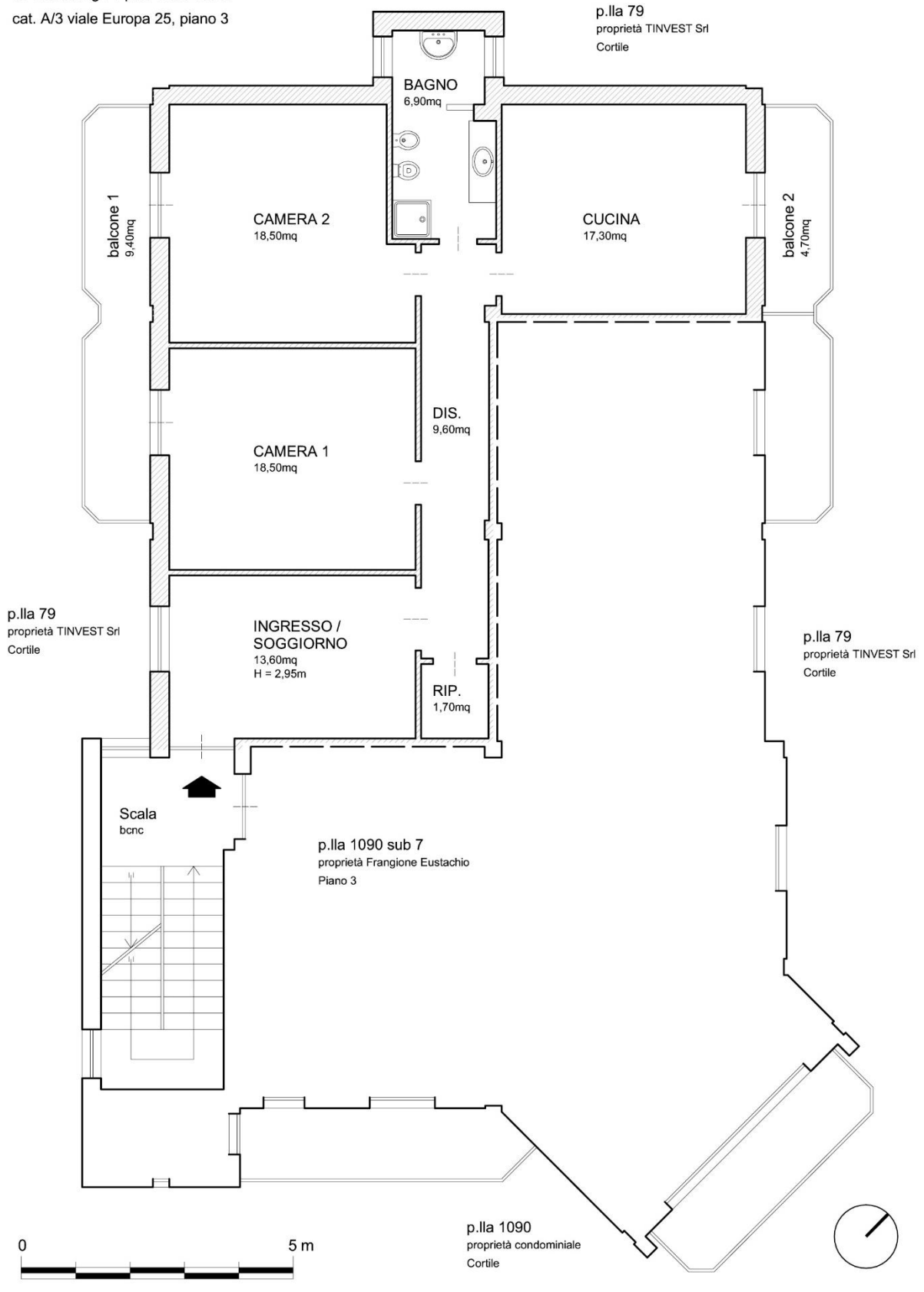


LOTTO 1 - CORPO UNICO - STATO ATTUALE

identificativi catastali attuali:

CF Matera fg 71 p.IIa 1090 sub 8

cat. A/3 viale Europa 25, piano 3



pianta stato attuale rilevato del LOTTO (All. 5)





palazzina vista da viale Europa



ingresso/soggiorno



camera 1





camera 2



cucina



bagno



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: laterocemento - condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo - materiale: laterocemento - condizioni: scarse <i>Note: sono presenti lesioni sui parapetti con stress e discontinuità nell'impermeabilizzazione delle strutture sottostanti.</i>
Fondazioni	tipologia: plinti collegati - materiale: c.a. - condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele - materiale: c.a. rivestito in pietra ubicazione: esterna - servoscala: assente - condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: scala condominiale</i>
Solai	tipologia: laterocemento - condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. - condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno protezione: tapparelle - materiale protezione: plastica condizioni: scarse <i>Note: infissi con monovetro; esternamente sono montate delle zanzariere su telai di pvc ed apertura a doppio battente.</i>
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti <i>Note: alcune porte hanno specchiature in vetro; le maniglie sono in ottone brunito con disegno decorato classico.</i>
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa - condizioni: da ristrutturare <i>Note: rilevata presenza di infiltrazioni dal terrazzo e dai cantonali.</i>
Pareti esterne	materiale: muratura - coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco - condizioni: mediocri
Pavimentazione Esterna	materiale: mattonelle di gres e soglie di pietra condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: balcony.</i>
Pavimentazione Interna	materiale: marmo - condizioni: buone <i>Note: marmo con venature rosate, talvolta montato a disegno (camera padronale). Battiscopa in pietra.</i>
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di gres - condizioni: buone <i>Riferito limitatamente a: bagno.</i>
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti <i>Note: con cremagliera di sicurezza esterna.</i>
Rivestimento	ubicazione: bagno - materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone <i>Note: il rivestimento h 220cm è su tutti i lati compreso il piano del lavabo.</i>
Rivestimento	ubicazione: cucina - materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti <i>Note: h 240 cm</i>



Rivestimento	ubicazione: stanze - materiale: intonaco civile condizioni: da ritinteggiare <i>Note: principalmente sul lato nord ci sono muffe sulle pareti e agli angoli verso l'esterno. Alcune pareti sono colorate e trattate con finiture decorative.</i>
Sanitari	sanitari in ceramica bianca con rubinetteria cromata e miscelatori, box doccia in cristallo, in discreto stato manutentivo (il bagno è stato rinnovato circa 20 anni fa).
Varie	ringhiere in ferro a disegno semplice in sufficiente stato di manutenzione.

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea - condizioni: funzionante
Citofonico	tipologia: audio - condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: sufficienti - conformità: da collaudare <i>Note: l'impianto è stato aggiornato circa 15-20 anni fa.</i>
Fognatura	tipologia: mista - rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale - condizioni: funzionante conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione.
Gas	tipologia: con tubazioni a vista - alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro - condizioni: in uso conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato - condizioni: in uso conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione.
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame - diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: in uso - conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<i>Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni. L'impianto è funzionante e sembra rispettare i requisiti minimi di sicurezza.</i>



	<i>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	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	attivo
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	<i>fornitura da rete a metano con caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento (All. 46). Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni. 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>

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 condominiale: 103,42

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: sono condominiali l'area adiacente al portone d'ingresso e il sottostante vano della ex centrale termica centralizzata con le sue adiacenze. Si aggiunga il godimento di servitù di accesso per le particelle 1657 e 1660 e per l'uso dell' area di manovra e parcheggio attraverso la p.lla 79.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato, basso.

Note Indice di prestazione energetica: In caso di procedura esecutiva non sorge l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii. Nel caso specifico sarebbe comunque necessario procedere preventivamente alla dichiarazione di rispondenza degli impianti, considerando che non sono state esibite loro certificazioni.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non sono stati rilevati vincoli dello Stato.

QUESITO N. 3

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Identificativo corpo: Unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in viale Europa n.25, Matera.

Note: appartamento al terzo piano, senza ascensore, in palazzina residenziale di 8 alloggi di edilizia economica con accesso da strada privata.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSATO - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSATO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSATO – Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSATO,

1, nuda proprietà per 1/1; OMISSATO,

i usufrutto per 1/1;

Catasto Fabbricati Comune di Matera, foglio 71, particella 1090, subalterno 8,

Indirizzo: viale Europa n. 25, piano 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 109mq; Totale escluse aree scoperte: 106mq, rendita € 336,99.

Derivante da: frazionamento del 17/12/1986 (**All. 13**), con costituzione anche di immobile al fg 71 p.lla 1090 sub 7 cat. A/3 cl.3 vani 5 e soppressione dei precedenti immobili al fg 71 p.lla 1090 sub 5, cat. A/3 cl.3 vani 4 (**All. 17**) e sub 6, cat. A/3 cl.3 vani 5,5 (**All. 18**), nuove costituzioni presentate al Catasto Urbano il 07/10/1971 e così registrate alla partita n. 9957 il 13/08/1977 (**All. 20**).



Millesimi di proprietà di parti comuni: l'immobile sorge su terreno di sedime comune di 270mq e possiede con gli altri 7 condomini la scala d'accesso, l'area adiacente al portone d'ingresso e il sottostante vano della ex centrale termica centralizzata con le sue adiacenze d'ingresso. Il condominio così costituito ha deliberato per l'immobile sub 8 una proprietà delle parti comuni pari a 103,42 millesimi (All. 43). Si aggiungano le servitù di accesso per le particelle 1657 e 1660 e per l'uso dell'area di manovra e parcheggio attraverso la p.lla 79 (All. 15).

Confini: L'immobile confina al piano con scale condominiali e appartamento sub.7 di OMISSATO, sopra appartamento sub. 4 di OMISSATO, sotto lastrico solare condominiale, e affaccia per tre lati su terreno di proprietà OMISSATO (p.lla 79). Il conteggio dei vani complessivi non appare coerente in quanto il vano d'ingresso ha luce diretta, una forma ed estensione tale da considerarsi un vano utile in rapporto alla categoria e alla classe catastale (artt. 45 e 46 DPR n. 1142/49).

Note: nell'accatamento in atti non è stato depositato un elaborato planimetrico e le parti comuni su descritte non sono censite. Il terreno dell'area di sedime di 270mq deriva dal frazionamento successivo della p.lla 79 di 6054mq, censito alla partita n.26631 intestata in proprietà ai sigg. OMISSATO che presentarono richiesta di approvazione del progetto di costruzione della palazzina (All. 24). La p.lla 79 di 5784mq, così variata dopo la costruzione della palazzina con dichiarazione del 19/05/1969 (All. 4), contiene la superficie di accesso e pertinenza perimetrale della palazzina nonché l'area di parcheggio ad essa in uso.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incoerenza della planimetria catastale rispetto allo stato attuale, alle dipendenze rappresentate e all'altezza interna dell'immobile, nonché al censimento di vani ed accessori, con diminuzione della consistenza e della rendita catastale (All. 6).

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento DOCFA (All. 8).

Descrizione delle opere da sanare: dovrà provvedersi all'aggiornamento catastale per variazione in seguito a presentazione di una migliore planimetria dell'immobile e alla correzione della dichiarazione dei vani accessori (All. 9).

Oneri di regolarizzazione:

- 1) Spese tecniche professionali per redazione pratica aggiornamento catastale: € 300,00
- 2) Presentazione di variazione catastale (DOCFA): € 70,00

Oneri Totali: **€ 370,00**

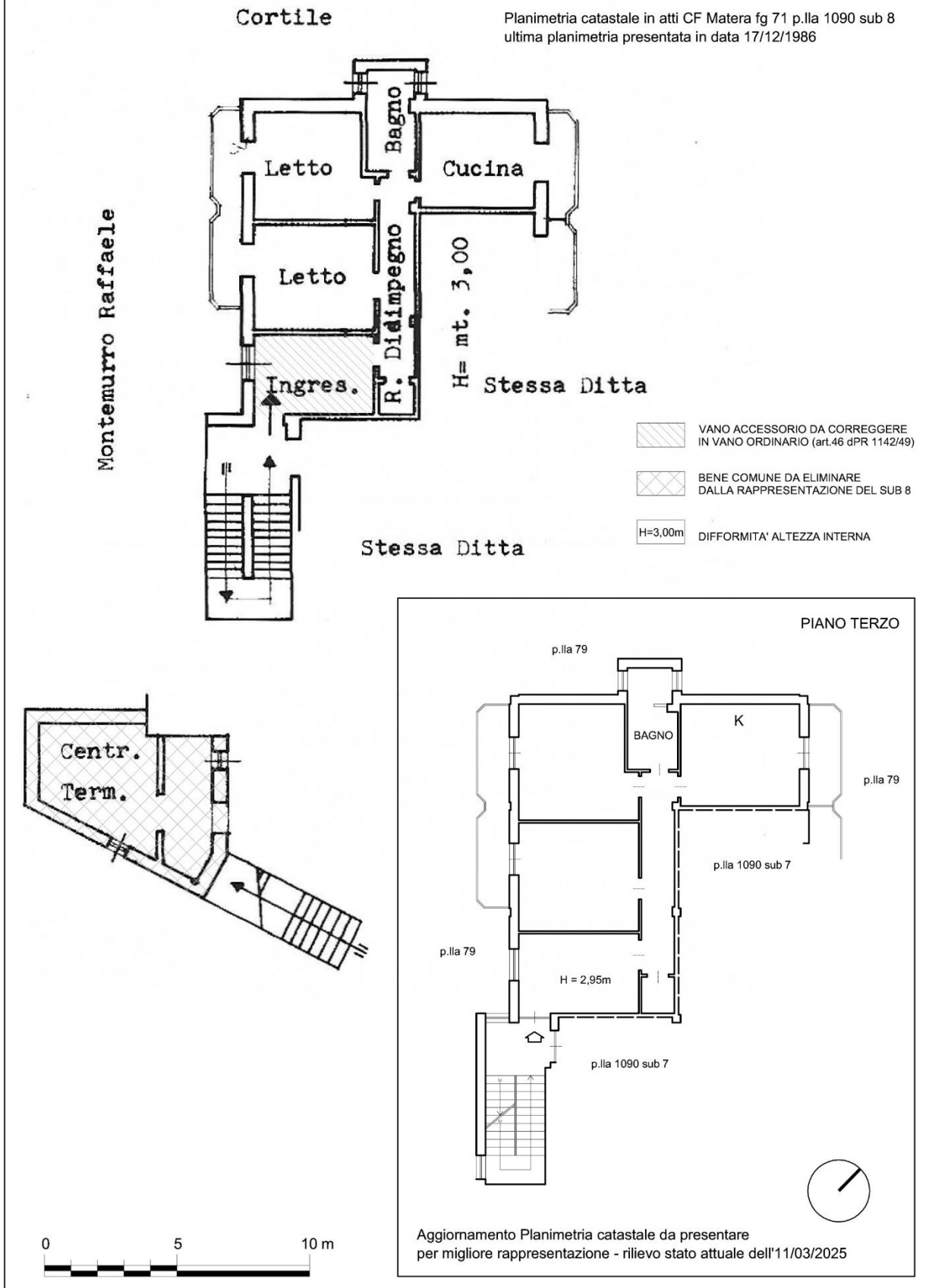
Note: E' stata rilevata l'assenza di un elaborato catastale dell'edificio, con una chiara definizione delle parti e dei vani comuni della p.lla 1090, ma l'eventuale aggiornamento sarebbe a carico di tutti gli intestati dell'elenco fabbricati (All. 16) e non è strettamente necessario al passaggio di proprietà del bene in vendita (è obbligatorio dal 20/01/1984 per le nuove costruzioni dotate di beni comuni non censibili).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: l'Esperto ha verificato la conformità catastale della planimetria depositata (All. 14) con lo stato attuale rilevato (All. 5), a meno di alcune lievi imprecisioni metriche e nella rappresentazione di parti comuni (All. 6). L'inesattezza nell'accatamento del vano d'ingresso, censito quale vano accessorio e non principale come verificato dall'Esperto, comporta variazioni di classamento e rendita catastale. L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCFA (All. 8).



LOTTO 1 - CORPO UNICO - VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE



Verifica della conformità catastale (All. 6)



QUESITO N. 4

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: UNICO

Dati catastali: OMISSATO, nuda proprietà per 1/1; OMISSATO, usufrutto per 1/1;

Catasto Fabbricati Comune di Matera, foglio 71, particella 1090, subalterno 8,

Indirizzo: viale Europa n. 25, piano 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 109mq; Totale escluse aree scoperte: 106mq, rendita € 336,99.

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSATO - Nuda proprietà
- 1/1 di OMISSATO - Usufrutto

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

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

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

L'Esperto ha verificato la conformità catastale della planimetria depositata (All. 14) con lo stato attuale rilevato (All. 5), a meno di alcune lievi imprecisioni metriche e nella rappresentazione di parti comuni (All. 6). L'inesattezza nell'accatastamento del vano d'ingresso, censito quale vano accessorio e non principale come verificato dall'Esperto, comporta variazioni di classamento e rendita catastale. L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCF (All. 8).

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Le modifiche intervenute dopo il rilascio del condono, sono inquadrabili in ambito di edilizia libera in quanto interventi di manutenzione ordinaria (art 3 co. 1 lett. a DPR 380/01), databili a circa 15-20 anni fa per rinnovamento di finiture ed integrazione ed efficientamento degli impianti dell'alloggio.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

E' stato richiesto un accesso agli atti tecnico-amministrativi del Settore Urbanistica del Comune di Matera, fornendo tutti i dati a disposizione del fascicolo e delle ispezioni effettuate dal CTU (All. 25). Dalle pratiche edilizie estratte dagli archivi comunali si è potuto confrontare lo stato attuale con la costruzione assentita per tre successive licenze n.23667 del 23/12/1963, n.18890 del 01/09/1965, n.22072 del 25/11/1967, terminate con Autorizzazione di abitabilità n. 27473/939 del 29/12/1972. Per quanto rilevato difforme in seguito a lavori abusivi svolti fino al 1975/77, è stata avviata pratica di condono il 13/05/1986, che ha ottenuto Concessione edilizia in sanatoria prat. n.4543 del 18/06/1998 (All. 40). A completamento della verifica si sono integrate le informazioni desunte dalle pratiche edilizie, laddove difettavano di rappresentazione grafica, con i paralleli aggiornamenti planimetrici catastali che hanno consentito un confronto più preciso con le dichiarate variazioni di fusione, ampliamento e



diversa distribuzione degli spazi interni di cui alla narrativa della domanda di condono **(All. 14 e 19)**. Dal sopralluogo dell'Esperto e dall'esame delle componenti edilizie, non sono emerse ulteriori opere eccedenti l'attività di edilizia libera **(All. 7)**.

QUESITO n. 5

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Titolare/Proprietario:

OMISSATO, (cf OMISSATO), proprietà per 1/1.

Proprietario ante ventennio al 20/07/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Enzo Salomone in Matera, in data 06/05/1969, ai nn. 8208/777; registrato a Matera, in data 09/05/1969, ai nn. 1093; trascritto a Potenza, in data 29/05/1969, ai nn. 12889/63125.

*Note: OMISSATO vendeva a OMISSATO l'area edificabile sovrastante il 1° piano (nдр 2°p.) e porzione di area al piano terra **(All. 40)**. Gli estremi dell'atto e della trascrizione sono stati estratti da una visura presso l'Archivio Notarile di Matera.*

Titolare/Proprietario:

OMISSATO, (cf OMISSATO), nuda proprietà per 1/1;

OMISSATO, (cf OMISSATO), usufrutto per 1/1.

Attuali Proprietari dal 20/07/2006 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Ettore Lo Nigro in Ferrandina, in data 20/07/2006, ai nn. 81126/9410; registrato a Matera, in data 24/07/2006, ai nn. 1322/1T; trascritto a Matera, in data 25/07/2006, ai nn. 8164/6003.

*Note: acquisto di appartamento al terzo piano di viale Europa n.25 al CF di Matera fg 71 p.IIIa 1090 sub 8, con le relative ragioni condominiali **(All. 52)**.*

QUESITO N. 6

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13972/23667

Intestazione: OMISSATO

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: **All.27/30**

Per lavori: di costruzione di due appartamenti su viale Europa nel Rione Serra Venerdi **(All. 28)**.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/07/1960 al n. di prot. 13972 **(All. 27)**.

Rilascio in data 23/12/1963 al n. di prot. 23667 **(All. 30)**.

*Note: la nota della Prefettura prot. n. 35070/2-14-18 Div. IV del 15/11/1963 segna ricevuta di denuncia dei lavori **(All. 29)**.*



Numero pratica: 18890

Intestazione: OMISSATO

Tipo pratica: Rinnovo Licenza Edilizia

Note tipo pratica: **All. 31/32**

Per lavori: di costruzione di due appartamenti su viale Europa nel Rione Serra Venerdi.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/08/1965 al n. di prot. 18890 (**All. 31**).

Rilascio in data 01/09/1965 (**All. 32**).

*Note: In seguito a sopralluogo del tecnico comunale del 15/11/1966 (**All. 33**), con ordinanza sindacale del 16/11/1966 furono sospesi i lavori di costruzione perché eseguiti in difformità del progetto approvato (**All. 35**).*

Numero pratica: 22072

Intestazione: OMISSATO

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: **All. 36/39**

Per lavori: di costruzione di alloggi per civili abitazioni in viale Europa (**All. 37**).

Oggetto: variante con ampliamento

Presentazione in data 08/11/1966 al n. di prot. 22072 (**All. 36**).

Rilascio in data 25/11/1967 al n. di prot. 22072 (**All. 39**).

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1972 al n. di prot. 27473/939 (**All. 40**).

*Note: la nota della Prefettura di Matera prot. n. 37239/2-14-18 Div. IV del 25/10/1967 segna ricevuta di denuncia dei calcoli (**All. 38**); con relazione del 19/12/1972, il Dirigente dell'UTC ha espresso parere favorevole all'abitabilità perché ad eccezione di alcune modifiche di discrezionalità, la costruzione era stata eseguita in conformità del progetto approvato (**All. 40**); a supporto della descrizione riportata sul testo della autorizzazione di abitabilità, lo stato degli appartamenti al terzo piano è riconoscibile nella presentazione delle planimetrie catastali del 07/10/1971 dei fabbricati al fg 1090 sub 5 e sub 6 (**All. 19**).*

Numero pratica: 4543

Intestazione: OMISSATO

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: **All. 40**

Per lavori: sanatoria per le opere abusive realizzate in viale Europa n.25/5.

Oggetto: ampliamento e diversa distribuzione interna.

Presentazione in data 13/05/1986 al n. di prot. 3bis/3415-86

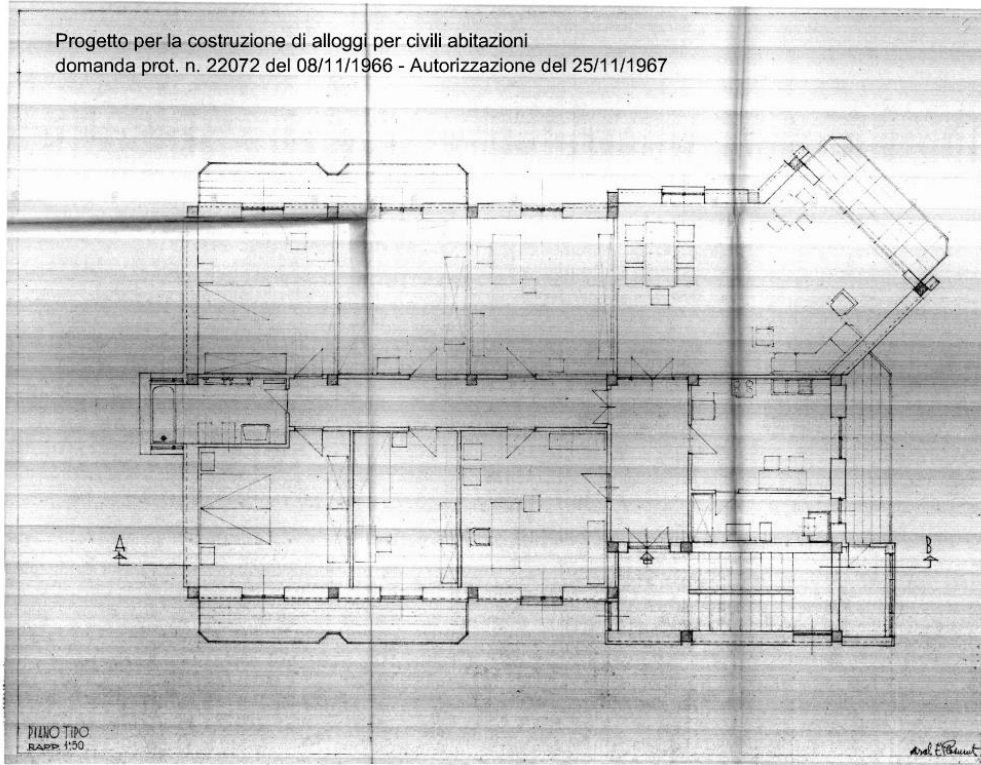
Rilascio in data 16/06/1998



L'importo è stato saldato? Sì.

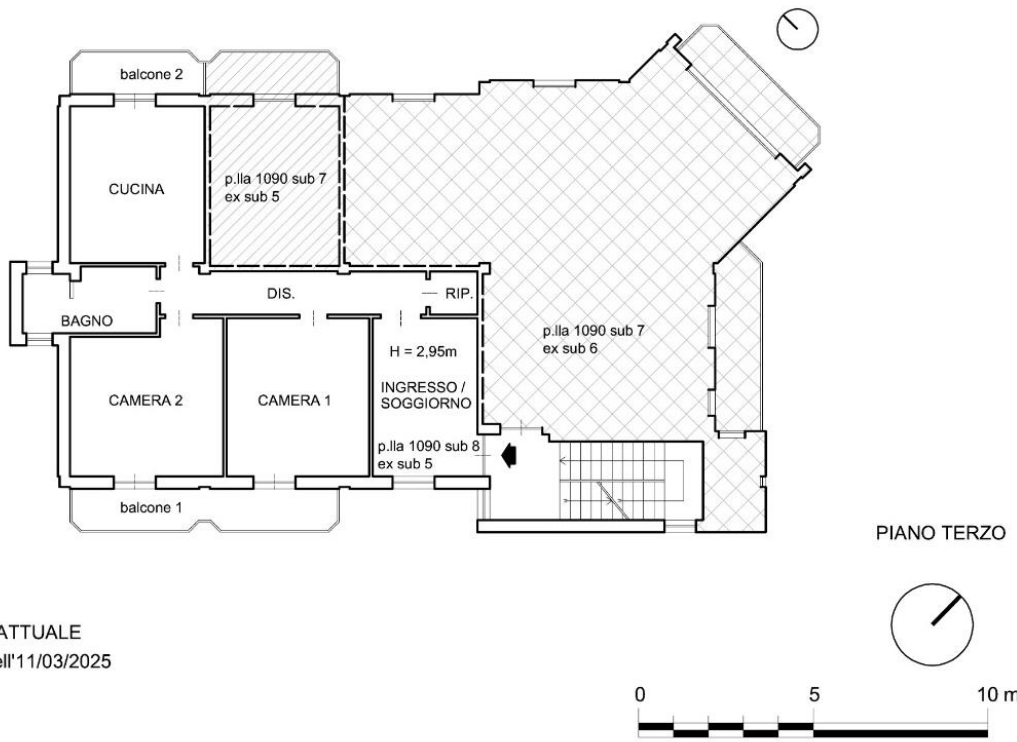
*Note: Il richiedente proprietario denunciava opere abusive realizzate nel 1975 al terzo piano della palazzina, che avevano prodotto aumento di superficie nell'appartamento al sub 5 (oggi sub 7), dovute alla chiusura di una veranda sul balcone e allo spostamento di tramezzi interni per ricavare un vano in più, a scapito dell'appartamento al sub 6 pure di sua proprietà (oggi sub 8); allegava alla richiesta la ricevuta di accatastamento del 17/12/1986 per variazione planimetrica per frazionamento, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (**All. 40**).*



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



-  Autorizzazione di abitabilità n. 27473/939 del 29/12/1972 (n. c. fg 71 p.la 1090 subb. 5-6 pres. del 07/10/1971)
-  Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 4543 del 18/06/1998 per lavori abusivi svolti nel 1975/77 (frazionamento del 17/12/1986 per fusione, ampliamento e diversa distribuz. spazi interni - fg 71 p.la 1090 subb.7-8)



Verifica della conformità edilizia e urbanistica (All. 7)



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rinnovamento ed integrazione degli impianti senza produzione di certificazioni, assenza di APE.

Regolarizzabili mediante: certificazioni di impianti ed APE.

Descrizione delle opere da sanare: dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico rinnovati.

Oneri di regolarizzazione:

- 1) Spese tecniche professionali per verifiche e dichiarazioni di rispondenza/conformità di impianti domestici rinnovati: € 400,00
- 2) acquisizione di attestato di prestazione energetica (APE): € 250,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Nota: il venditore non è obbligato a dichiarare la conformità degli impianti dell'immobile oggetto di compravendita, anche se, per evitare contestazioni future da parte dell'acquirente, è consigliabile comunque specificare nell'atto lo stato degli impianti. La dichiarazione di conformità degli impianti è obbligatoria secondo DM n. 37 del 22/01/2008, va rilasciata al termine della realizzazione di un impianto. Per fare la certificazione di impianti esistenti si utilizza la DiRi (dichiarazione di rispondenza), rilasciata dopo la realizzazione parziale di modifiche.

Nota: le modifiche intervenute dopo il rilascio del condono, sono inquadrabili in ambito di edilizia libera in quanto interventi di manutenzione ordinaria (art 3 co. 1 lett. a DPR 380/01), databili a circa 15/20 anni fa per rinnovamento di finiture ed integrazione ed efficientamento degli impianti dell'alloggio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di C.C. n. 19 del 11/03/2021 e n. 59 del 19/07/2021
Zona omogenea:	A - città storica da tutelare e valorizzare (parte moderna) (All. 41) .
Norme tecniche di attuazione:	<i>art. 32:</i> città storica da tutelare e valorizzare (parte antica e parte moderna); <i>art. 48:</i> tabella - disciplina dello spazio urbano - Quartieri e Borghi di risanamento Sassi - tessuto T1: - Modalità di attuazione diretta, - Categorie d'intervento MO, MS, RRC (esteso all'intera unità edilizia), VU1, - Indice utilizzazione fondiaria If esistente, - Destinazione d'uso edifici R1, Pe1, Pe2, Ps1, Pc1, - Distanze minime DC, DS, DE, esistenti, - H max esistente, - Usi aree pertinenze Ap1, Ap7 (All. 42) .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Altro:	<i>Art. 48 NTA del RU - Nota B (omissis)</i> L'edificabilità "esistente" è applicata ai lotti liberi non già asserviti ad altre costruzioni, ovvero ai lotti per i quali è dimostrata una capacità edificatoria residua rispetto a quella originariamente attribuita o assentita. I lotti liberi o porzioni di essi già asserviti a edifici realizzati con precedenti titoli abilitativi, sono esclusi dalla norma di tessuto, fatti salvi usi e caratteristiche delle aree di pertinenza (omissis). *
Note (*)	In data 27/12/2019, la p.lla 79 circostante la p.lla 1090 della palazzina, facente parte del lotto originario della costruzione (All. 37), è stata venduta dagli eredi dei costruttori alla società OMISSATO con atto del notaio Grassano Nicola di Matera Rep. n. 47261 (All. 23).

Note sulla conformità:

*E' stato richiesto un accesso agli atti tecnico-amministrativi del Settore Urbanistica del Comune di Matera, fornendo tutti i dati a disposizione del fascicolo e delle ispezioni effettuate dal CTU (**All. 25**). Dalle pratiche edilizie estratte dagli archivi comunali si è potuto confrontare lo stato attuale con la costruzione assentita per tre successive licenze n.23667 del 23/12/1963, n.18890 del 01/09/1965, n.22072 del 25/11/1967, terminate con Autorizzazione di abitabilità n. 27473/939 del 29/12/1972. Per quanto rilevato difforme in seguito a lavori abusivi svolti fino al 1975/77, è stata avviata pratica di condono il 13/05/1986, che ha ottenuto Concessione edilizia in sanatoria prat. n.4543 del 18/06/1998 (**All. 40**). A completamento della verifica si sono integrate le informazioni desunte dalle pratiche edilizie, laddove difettavano di rappresentazione grafica, con i paralleli aggiornamenti planimetrici catastali che hanno consentito un confronto più preciso con le dichiarate variazioni di fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni di cui alla narrativa della domanda di condono (**All. 14 e 19**). Dal sopralluogo dell'Esperto e dall'esame delle componenti edilizie, non sono emerse ulteriori opere eccedenti l'attività di edilizia libera (**All. 7**).*

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



QUESITO N. 7

INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Sia l'usufruttuario che la nuda proprietaria hanno qui la loro residenza anagrafica insieme alla figlia (All. 49). Al sopralluogo era presente il solo usufruttuario che, separato giudizialmente dalla nuda proprietaria, ha dichiarato di ignorare il nuovo domicilio di quest'ultima. L'usufruttuario ha dichiarato inoltre di avere gravi problemi di salute e di vivere solo nell'appartamento, in quanto anche la figlia OMISSATO, ormai maggiorenne, non abita più qui (All. 2).

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 provvedimenti 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 attiva a favore di OMISSATO contro OMISSATO;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000;

A rogito di notaio Ettore Lonigro in Ferrandina in data 20/07/2006 ai nn. 81127/9411; Registrato a Matera in data 31/07/2006 ai nn. 1384; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/07/2006 ai nn. 8173/1473;

Note: mutuo di durata ventennale e rate mensili di ammortamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile riportato in CF Matera fg 71 p.lla 1090 sub 8.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSATO contro OMISSATO;

Derivante da: atto di pignoramento immobiliare;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 28/04/2022 ai nn. 544 iscritto/trascritto a Matera in data 03/05/2022 ai nn. 3966/3186;

Note: con atto a rogito di notaio Remo Maria Montrone di Torino del 18/10/2018, Rep 6607 Racc. 3488, OMISSATO ha conferito a OMISSATO, con facoltà di subdelega a terzi, l'incarico di agire



con rappresentanza per la riscossione del credito insoluto. Con il deposito in atti del procedimento in data 03/05/2023 di intervento ex art. 111 cpc, il credito è stato ceduto alla OMISSATO che è subentrata a tutti gli effetti a OMISSATO.

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 non ricade su suolo demaniale. Deriva da partite catastali di proprietari privati n. 26631 e a ritroso n.12313, n. 10412, n. 6177 fino all'impianto **(All. 24)**.

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 723,49 **(All. 43)**.

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.

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. 10**).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e a servizio diretto	sup lorda di pavimento	88,90	1,00	88,90
balconi	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
		102,90		92,40

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: Matera/zona C1/Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max(€/mq): 1750

Accessori

Centrale termica	<p>Identificato al n. 25 Posto al piano terra; Composto da 7 cantinole e un corridoio (non regolarizzati); Sviluppa una superficie complessiva di 39 mq; Destinazione urbanistica: pertinenze residenziali; Valore a corpo: €1800 Note: Si è applicato un indice mercantile di 0,3 rispetto al valore residenziale ed il valore è stato moltiplicato per 0,10342 (millesimi di proprietà)</p>
------------------	--



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. 12- Market Comparison Approach**); il secondo di basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo (**All. 11- 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 Matera;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Matera;
 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 semicentrale C1 per fabbricati a destinazione d'uso residenziale
 Abitazioni civili in stato conservativo usato normale €1900,00/mq;
 Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €1500,00/mq. ;

Altre fonti di informazione: studio notarile di Matera
 Archivio Notarile della Provincia di Matera
 siti internet specializzati
 analisi offerte pubblicizzate
 volumi di vendita.

Valutazione corpo Unico**Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (**All. 11**): € 138.600,00
 Market Comparison Approach (**All. 12**): € 142.000,00

I valori restituiti dai due metodi di valorizzazione adottati non sono molto distanziati, tanto suggerisce di assumere come valore stimato dell'immobile una media tra i due metodi.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e a servizio diretto	88,90	€ 1.500,00	€ 133.350,00
balconi	3,50	€ 1.500,00	€ 5.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 50%)			€ 138.600,00
Market Comparison Approach (peso 50%)			€ 142.000,00
Valore corpo pesato			€ 140.300,00
Valore Accessori			€ 1.800,00
<u>Valore complessivo piena proprietà intero Lotto</u>			€ 142.100,00
<u>Valore complessivo diritto e quota intero Lotto</u>			€ 142.100,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo economico [A3]	mq 92,40	€ 142.100,00	€ 142.100,00
LOTTO 1	Totale	92,40	€ 142.100,00	€ 142.100,00

Valore ponderale complessivo approssimato (calcolato in quota e diritto): € 142.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 21.315,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 1.020,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 389,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€119.376,00**

Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero" approssimato a €1.000 €119.000,00

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).

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

L'immobile in vendita 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 48 all'Allegato 51**. I due debitori hanno contratto matrimonio in data 15-03-2010 in regime patrimoniale di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Matera del 21/07/2023 n.649/2023, passata in giudicato il 26/02/2024, è stata pronunciata la separazione giudiziale dai coniugi **(All. 48)**.



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

1. Comunicazione di inizio operazioni peritali per pec del 14/02/2025 con ricevute di consegna alle parti ed al Custode;
2. **Processo verbale delle operazioni peritali di apertura dell'11/03/2025 – 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. **Fac simile compilato dall'Esperto di documento Docfa di variazione catastale di CF Matera fg. 71, p.lla 1090 sub. 8 per migliore rappresentazione planimetrica;**
9. **Fac simile compilato dall'Esperto di planimetria catastale di CF Matera fg. 71, p.lla 1090 sub. 8;**
10. **Descrizione tabellare del Lotto di vendita (scheda dell'Esperto);**
11. **Stima sintetico comparativa del Lotto di vendita (valutazione dell'Esperto);**
12. **Stima Market Comparison Approach del Lotto di vendita (valutazione dell'Esperto);**
13. visura storica per immobile al CF Matera fg. 71, p.lla 1090 sub. 8;
14. ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al CF Matera fg. 71, p.lla 1090 sub. 8;
15. estratto di mappa relativo al CT Matera fg. 71, p.lla 1090;
16. elenco immobili fabbricati al CF Matera fg. 71, p.lla 1090;
17. visura storica per immobile soppresso al CF Matera fg. 71, p.lla 1090 sub. 5;
18. visura storica per immobile soppresso al CF Matera fg. 71, p.lla 1090 sub. 6;
19. planimetria catastale dall'immobile soppresso al CF Matera fg. 71, p.lla 1090 sub. 6;
20. partita NCEU di Matera n. 9957;
21. partita NCEU di Matera n. 9539;
22. visura storica per immobile al CT Matera fg. 71, p.lla 1090;
23. visura storica per immobile al CT Matera fg. 71, p.lla 79;
24. partite Catasto terreni di Matera nn. 26631, 12313, 10412;
25. Richiesta accesso agli atti presso il Settore Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica (SUD-E), prot. n.3785 del 13/01/2025 del Comune di Matera;
26. Riscontro dell'accesso agli atti SUD-E, prot. n.14144 del 11/02/2025 del Comune di Matera;
27. Pratica ed. n.13972/23667 - domanda prot. n. 13972 del 21/07/1960;
28. Pratica ed. n.13972/23667 – progetto di nuovo fabbricato in Rione Serra Venerdì;
29. Pratica ed. n.13972/23667 – nota della Prefettura di Matera prot. n. 35070/2-14-18 Div. IV del 15/11/1963;
30. Pratica ed. n.13972/23667 – Autorizzazione n. 23667 del 23/12/1963;
31. Pratica ed. n.18890 – domanda prot. n. 18890 del 30/08/1965 di rinnovo autorizzazione n.13972/23667;
32. Pratica ed. n.18890 – Rinnovo Autorizzazione del 01/09/1965;
33. Pratica ed. n.18890 - Comunicazione sopralluogo del 29/10/1966;
34. Pratica ed. n.18890 - Comunicazione di modifica abusiva, verbale dei vigili urbani, prot. 4721 del 15/11/1966 del Comune di Matera;
35. Pratica ed. n.18890 – Ordinanza sindacale di sospensione dei lavori del 16/11/1966, non firmata;
36. Pratica ed. n. 22072 – domanda prot. n. 22072 del 08/11/1966;
37. Pratica ed. n. 22072 – progetto per la costruzione di alloggi per civili abitazioni in viale Europa;
38. Pratica ed. n. 22072 – nota della Prefettura di Matera prot. n. 35239 Div. IV/2-14-18 del 25/10/1967;



39. Pratica ed. n. 22072 – Autorizzazione n. 22072 del 25/11/1967;
40. Autorizzazione di abitabilità n.27473/939 del 29/12/1972; Concessione edilizia in sanatoria prat. n. 4543 del 18/06/1998; Domanda di sanatoria ex L.47/85 prot. n. 3bis/3415 del 13/05/1986; Denuncia di variazione catastale prot. n. 4542 del 17/12/1986;
41. Regime urbanistico dell'area, stralcio della Tav. P.3.1a del Regolamento Urbanistico di Matera;
42. Attestazione di destinazione urbanistica;
43. Convocazione di assemblea condominiale del 05/03/2025 e riparti condominiali, rendiconto al 30/06/2024;
44. Riparto condominiale bolletta acquedotto esercizio 2024/2025;
45. Bolletta di fornitura elettrica del 13/02/2025;
46. Estratto dal libretto d'impianto termico;
47. Richiesta accesso agli atti presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Matera, prot. n.4592 del 15/01/2025;
48. Estratto atti di matrimonio dei debitori;
49. Certificato di stato di famiglia dei debitori;
50. Certificato di residenza storico anagrafico della debitrice;
51. Certificato di residenza storico anagrafico del debitore;
52. **Copia conforme di atto di vendita del 20/07/2006 per notaio Ettore Lo Nigro in Matera Rep n. 81126 Racc. n. 9410 (trascritto a Matera il 25/07/2006 ai nn. 8164/6003).**
53. Pec di trasmissione della perizia di stima alle parti, con ricevute di consegna del 21/05/2025.

Matera, 22 maggio 2025

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA

